

Sterns-Kolbeck / Sterns / Wies

# Wohnungseigentümer- Lexikon

Inklusive  
**Arbeits-  
hilfen**  
online

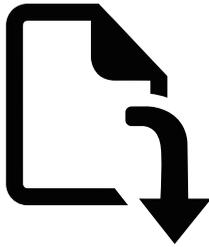
 In Zusammenarbeit mit  
Haus+Grund München

**HAUFE.**

## **Urheberrechtsinfo**

Alle Inhalte dieses eBooks sind urheberrechtlich geschützt.

Die Herstellung und Verbreitung von Kopien ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Verlages gestattet.



## **Ihre Arbeitshilfen zum Download:**

Die folgenden Arbeitshilfen stehen für Sie zum Download bereit:

Muster:

- Jahresabrechnung
- Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan
- Einladung zur Eigentüerversammlung
- Stimmrechtsvollmacht
- Beschlussammlung

Gesetze:

- Wohnungseigentumsgesetz
- Heizkostenverordnung
- Trinkwasserverordnung

Den Link sowie Ihren Zugangscode finden Sie am Buchende.



# **Wohnungseigentümer-Lexikon**

Melanie Sterns-Kolbeck, Detlef Sterns, Florian Wies



# Wohnungseigentümer-Lexikon

Melanie Sterns-Kolbeck  
Detlef Sterns  
Florian Wies

1. Auflage

Haufe Gruppe  
Freiburg · München

### **Bibliographische Information der Deutschen Nationalbibliothek**

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.dnb.de> abrufbar.

**Print:** ISBN: 978-3-648-07081-9

**EPUB:** ISBN: 978-3-648-07082-6

**EPDF:** ISBN: 978-3-648-07083-3

Bestell-Nr. 16022-0001

Bestell-Nr. 16022-0100

Bestell-Nr. 16022-0150

Melanie Sterns-Kolbeck, Detlef Sterns, Florian Wies

### **Wohnungseigentümer-Lexikon**

1. Auflage 2016

© 2016, Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg

Redaktionsanschrift: Fraunhoferstraße 5, 82152 Planegg/München

Telefon: (089) 895 17-0

Telefax: (089) 895 17-290

Internet: [www.haufe.de](http://www.haufe.de)

E-Mail: [online@haufe.de](mailto:online@haufe.de)

Produktmanagement: Jasmin Jallad

Lektorat: Cornelia Rüping, 81245 München

Satz und Druck: Beltz Bad Langensalza GmbH, Bad Langensalza

Umschlag: RED GmbH, 82152 Krailing

Alle Angaben/Daten nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit. Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie) sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.

# Vorwort

Dieses Buch soll eine Hilfestellung für die alltägliche Praxis im Wohnungseigentumsrecht für Eigentümer, Verwalter und Anwender sein und einen schnellen Zugriff auf praxisrelevante und häufig auftauchende Fragestellungen bieten. Aufgrund der Besonderheit dieser Form des Wohnens und der damit verbundenen Komplexität der rechtlichen und wirtschaftlichen Einordnung des Wohnungseigentums ist es für alle diejenigen, die sich damit befassen, von besonderer Bedeutung, sich über faktische, rechtliche und wirtschaftliche Zusammenhänge zu informieren und über die sich aus dem Wohnungseigentum ergebenden Rechte und Pflichten Kenntnis zu verschaffen.

Der mittlerweile auch bei der jüngeren Generation vermehrt vorhandene Wunsch nach den „eigenen vier Wänden“ hat in den letzten Jahren dazu geführt, dass Eigentumswohnungen auf dem Wohnungsmarkt stark an Bedeutung gewonnen haben. Auch ist der Erwerb von Eigentumswohnungen im Bereich der Kapitalanlage insbesondere in Zeiten niedriger Zinsen sehr beliebt geworden, da diese Anlageform eine solide Wertsteigerung bieten kann. Daher wird das Thema Wohnungseigentumsrecht mehr und mehr an Bedeutung gewinnen.

Die Autoren sind allesamt Praktiker mit langjähriger Berufserfahrung als Rechtsanwälte im Bereich der Rechtsberatung und Prozessvertretung. Bei der Darstellung und Gewichtung der einzelnen Themen wurde aus der beruflichen Praxis heraus insbesondere darauf Wert gelegt, häufig auftretende Fragen und Problemstellungen zu behandeln.

Da in wohnungseigentumsrechtlichen Fragen oft kurzfristig Informationsbedarf besteht, soll dieses Lexikon einen schnellen Überblick anhand von Stichwörtern, Verweisen und einzelnen in sich abgeschlossenen Themenblöcken mit Blick auf den Gesamtzusammenhang ermöglichen, um unnötige Konfliktsituationen und Rechtsstreite zu vermeiden.

Die Autoren

# Abkürzungsverzeichnis

ll. BV	Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen (Zweite Berechnungsverordnung)	BReg	Bundesregierung
a. A.	anderer Ansicht	BTDrucks.	Bundestags-Drucksache
a. a. O.	am angegebenen Ort	BVerfG	Bundesverfassungsgericht
Abs.	Absatz	DWW	Deutsche Wohnungswirtschaft (Zeitschrift, herausgegeben von Haus und Grund, Verlag und Service GmbH Berlin)
AG	Amtsgericht	EGZPO	Einführungsgesetz zur Zivilprozessordnung
AGB	Allgemeine Geschäftsbedingungen	EnEG	Energieeinsparungsgesetz
AGBGB	Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze	EnEV	Energieeinsparverordnung
AktG	Aktiengesetz	f., ff.	folgende
Alt.	Alternative	FGG	Gesetz über die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit
AO	Abgabenordnung	GBO	Grundbuchordnung
Art.	Artikel	GbR	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
AVA	Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen	GBV	Verordnung zur Durchführung der Grundbuchordnung
BAnz	Bundesanzeiger	GewO	Gewerbeordnung
BauGB	Baugesetzbuch	GG	Grundgesetz
BayObLG	Bayerisches Oberstes Landesgericht	ggf.	gegebenenfalls
BayObLGZ	Sammlung des BayObLG in Zivilsachen	GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
BayVBl	Bayerische Verwaltungsblätter	GmbHG	GmbH-Gesetz
BDSG	Bundesdatenschutzgesetz	GNotKG	Gerichts- und Notarkostengesetz
BetrKV	Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten	GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
BeurkG	Beurkundungsgesetz	GVG	Gerichtsverfassungsgesetz
BeWG	Bewertungsgesetz	HeizkV	Heizkostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch	HGB	Handelsgesetzbuch
BGBI.	Bundesgesetzblatt	i. S. d.	im Sinne des
BGH	Bundesgerichtshof	i. S. v.	im Sinne von
BGHZ	Entscheidungen des BGH in Zivilsachen	i. V. m.	in Verbindung mit
BImSchV	Bundes-Immissionsschutzverordnung	KG	Kommanditgesellschaft
		KG Berlin	Kammergericht Berlin

kWh/qm	Kilowattstunde pro Quadratmeter	StGB	Strafgesetzbuch
LG	Landgericht	TOP	Tagesordnungspunkt
m.w.N.	mit weiteren Nachweisen	usw.	und so weiter
qm	Quadratmeter	UWG	Umwandlungsgesetz
MaBV	Makler- und Bauträgerverordnung	VG	Verwaltungsgericht
MessEG	Mess- und Eichgesetz	vgl.	vergleiche
MessEV	Mess- und Eichverordnung	VOB	Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen
MittBayNot	Mitteilungen des Bayrischen Notarvereins, der Notarkasse und der Landesnotarkammer Bayern (Zeitschrift)	VV RVG	Rechtsanwaltsvergütungsgesetz, Anlage 1 Vergütungsverordnung
ModEnG	Modernisierungs- und Energieeinsparungsgesetz	VG	Versicherungsvertragsgesetz
n. F.	neue Fassung	WEG	Wohnungseigentumsgesetz
NdsRpfl	Niedersächsische Rechtspflege	WHG	Wasserhaushaltsgesetz
o. Ä.	oder Ähnliches	WoVermRG	Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung
OHG	Offene Handelsgesellschaft	WuM	Wohnungswirtschaft und Mietrecht (Zeitschrift)
OLG	Oberlandesgericht	ZMR	Zeitschrift für Miet- und Raumrecht, Werner Verlag, Düsseldorf
OVG	Oberverwaltungsgericht	ZPO	Zivilprozessordnung
PartGG	Gesetz über Partnerschaftsgesellschaften	ZVG	Zwangsversteigerungsgesetz
Rn.	Randnummer	ZwVwV	Zwangsverwalterverordnung
RVG	Rechtsanwaltsvergütungsgesetz		
S.	Seite		
SchfHwG	Gesetz über das Berufsrecht und die Versorgung im Schornsteinfegerhandwerk		

---

# Literaturverzeichnis

Bärmann, Kommentar WEG, 12. Auflage 2013

Bärmann-Seuß, Praxis des Wohnungseigentums, 6. Auflage 2013

Bielefeld, GE 2002, 306 ff.

Göhmann, RNotZ 2012, 251, 262

Krick, MittBayNot 2014, 401

Merle, DWE 2001, 46

Münchener Kommentar zum BGB, 6. Auflage 2013

Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, Kommentar und Handbuch zum WEG, 11. Auflage 2015

Suilmann, ZWE 2012, 111

Wenzel, ZWE 2001, 226—237

# Stichwort-Übersicht

Abberufung des Verwalters	12	Eichpflicht	70
Abgeschlossenheit	13	Eigentümerliste	71
Abgeschlossenheitsbescheinigung	14	Eigentümerversammlung	72
Abnahme von Wohnungseigentum	15	Eigentümerwechsel	82
Abstimmung	16	Einsichtsrecht	84
Abweichende Bauausführung	17	Einstweilige Verfügung	84
Allgemeine Geschäftsbedingungen	18	Einzelabrechnung	86
Anfechtung von Beschlüssen	19	Einzelwirtschaftsplan	87
Anwesenheitsliste	23	Energieeinsparverordnung (EnEV)	87
Antenne	23	Enthaltung bei der Abstimmung	89
Aufbewahrung von Unterlagen	23	Entlastung des Verwalters	89
Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	24	Entstehung von Wohnungseigentum	90
Auflassung	27	Entziehung des Wohnungseigentums	90
Aufrechnung beim Wohnungseigentum	27	Ersatzzustellungsvertreter	92
Aufteilungsplan	28	Fahrradkeller/Fahrradständer	92
Auftragsvergabe	28	Fahrstuhl	93
Aufzug	29	Faktische/werdende Eigentümergemeinschaft	93
Ausgeschiedener Wohnungseigentümer	30	Fassade	94
Auskunftspflicht des Verwalters	30	Fenster	94
Außerordentliche Eigentümerversammlung	30	Fernwärme	95
Bäume	31	Feuchtigkeit	96
Balkon	31	Folgeschadenbeseitigung im Sondereigentum	96
Bauliche Veränderung	32	Fußboden, Estrich, Bodenbelag	97
Baumängel	36	Garage, Kfz-Stellplatz	98
Bauträgerkauf/Erwerb vom Bauträger	37	Garten, Rasenflächen	98
Begründung von Wohnungseigentum	38	Gebrauchs- und Nutzungsregelungen	99
Beschluss	39	Gegensprechanlage	101
Beschlussfähigkeit	47	Gemeinschaftseigentum	101
Beschlussfassung	48	Gemeinschaftsordnung	109
Beschlussfeststellung und -verkündung	48	Gerichtliches Verfahren in Wohnungseigentums-	
Beschlussformulierung	49	sachen	111
Beschlusskompetenz	50	Gesamtschuldner	112
Beschlussammlung	51	Geschäftsordnung	113
Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche	59	Gewährleistung bei Erwerb vom Bauträger	113
Bestellung des Verwalters	60	Gewerbliche Nutzung, Gewerberäume	114
Betretungsrecht des Verwalters	63	Grillen	114
Brandschutz	63	Grundbucheinsicht	115
Bruchteilsgemeinschaft	64	Grundbucheintrag	115
Buchhaltung/Buchführung des Verwalters	64	Haftung der Eigentümer	115
Dach	64	Haftung der Wohnungseigentümergeinschaft	
Dachgeschossausbau	64	gegenüber Dritten	115
Dachterrasse	65	Haftung des Verwalters	118
Darlehen/Kreditaufnahme	65	Hausgeld, Wohngeld	120
Datenschutz	66	Hausordnung	120
Dauerwohn-/Dauernutzungsrecht	66	Hausreinigung	124
Decke	66	Hausverbot	124
Dereliktion	66	Heizkosten, Heizkostenverordnung	124
Dienstbarkeit	67	Heizungsanlagen	126
Digitales Fernsehen/Parabolantenne	67	Hobbyraum	127
Duldungspflichten des Wohnungseigentümers	68	Hofflächen	127
Duplex-/Doppelstockgaragen	69	Individualansprüche der Wohnungseigentümer	127

Insolvenz	130	Räum- und Streupflicht	173
Instandhaltung und Instandsetzung	130	Rauchen	173
Instandhaltungspflicht bei Sondereigentum	134	Rauchwarnmelder	174
Instandhaltungsrückstellung/-rücklage	134	Rechnungslegung	175
Jahresabrechnung	136	Rechnungsprüfung durch den Verwaltungsbeirat	175
Kaltwasserzähler	139	Rechtsanwaltsbeauftragung	175
Kaufvertrag über Wohnungseigentum	139	Rechtsschutzbedürfnis	177
Keller	140	Rechtsmittel	178
Kfz-Stellplatz	140	Rechts- und Parteifähigkeit	180
Kinderspielplatz	140	Rede- und Antragsrecht	181
Kinderwagen	141	Rollladen	181
Konstruktive Gebäudebestandteile	141	Rücklage	182
Kosten des Rechtsstreits/Streitwert	141	Ruhen des Stimmrechts	182
Kosten und Lasten	145	Ruhezeiten	182
Kostenverteilung	145	Sachverständigengutachten	182
Kreditaufnahme	152	Sanierung	182
Laden	152	Sanktionen gegen Wohnungseigentümer	182
Lärm	153	Satellitenschüssel	182
Lastschriftverfahren/SEPA	154	Schallschutz/Trittschall	182
Leerstehende Wohnungen	154	Schließanlage	183
Loggia	155	Schlüsselverlust	183
Majorisierung	155	Schneeräumen	184
Mängel am Gemeinschaftseigentum	155	Schriftliche Beschlussfassung	185
Mauerdurchbruch	156	Selbstständiges Beweisverfahren	185
Mehrhausanlage	157	Sichtblenden, Sichtschutzzaun	186
Minderheitenschutz	158	Sondereigentum	187
Miteigentumsanteil	159	Sondereigentumsverwaltung	187
Mitgebrauchsrecht	159	Sondernutzungsrecht	188
Mobilfunksendeanlage/Mobilfunkantenne	159	Sonderrechtsnachfolger	190
Modernisierende Instandsetzung	160	Sonderumlage	190
Modernisierung	160	Speicher	192
Musizieren	163	Sprechanlage	193
Nachteil	164	Stellplatz	193
Nichtigkeit eines Beschlusses	165	Stimmrecht	193
Nichtöffentlichkeit	165	Streitwert	201
Niederschrift	165	Tätige Mithilfe	201
Nießbrauch	165	Tagesordnung	201
Notgeschäftsführung	166	Teileigentum	201
Notverwalter	167	Teilnahme Dritter an der Eigentümerversammlung	201
Nutzungsbeschränkungen	167	Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümer-	
Nutzung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum	167	gemeinschaft	201
Objektstimmrecht	167	Teilungsvertrag	203
Öffentlich-rechtliche Lasten	167	Terrasse	203
Öffnungsklausel	168	Tiefgarage	204
Ordnungsmäßige Verwaltung	169	Tierhaltung	204
Organisationsbeschluss	170	Trinkwasserverordnung	205
Parkplatz	170	Trittschall	207
Parteifähigkeit	170	Türen	207
Pergola	170	Türsprechanlage	207
Protokoll der Eigentümerversammlung	170	Umlagefähigkeit der Betriebskosten	
Prozessführungsbefugnis/Prozessstandschaft		auf den Mieter	207
des Verwalters	172	Umlaufbeschluss	209
Prozesskosten	173	Umwandlung bei Wohnungseigentum	210
Qualifizierte Mehrheit	173	Umzugskostenpauschale	212

Unabdingbare Vorschriften im Wohnungseigentumsgesetz	213	Verwalterhaftung	229
Unauflöslichkeit der Gemeinschaft	213	Verwalterhonorar	229
Untergemeinschaft	213	Verwaltervertrag	230
Unterlassungsansprüche	213	Verwalterzustimmung	231
Unterteilung von Wohnungseigentum	213	Verwaltung des Sondereigentums	232
Unwirksamer Beschluss	214	Verwaltungsbeirat	233
Veräußerungszustimmung	214	Verwaltungsübergabe	237
Vereinbarung	216	Verwaltungsvermögen	237
Verfahren in Wohnungseigentumssachen	217	Videoüberwachung	238
Vergleiche in Wohnungseigentumssachen	217	Vollmacht	238
Vergütung des Verwalters	218	Vorkaufsrecht	238
Verjährung	218	Warmwasserzähler/Wärmemengenzähler	240
Verkauf von Wohnungseigentum	221	Wasserkosten	240
Vermietete Eigentumswohnung	221	Werdende Eigentümergemeinschaft	240
Vermietung von Gemeinschaftseigentum	224	Wiederaufbau	240
Versammlungsleiter	224	Wiedereinsetzung in den vorigen Stand	241
Versammlungsprotokoll	224	Wirtschaftsplan	242
Versicherungen	224	Wohngeld	245
Versicherungsschäden, Abwicklung	225	Wohnungseigentumsgesetz, unabdingbare Vorschriften	245
Versorgungsleitungen	226	Zustellungsvertreter	247
Versorgungssperre	227	Zwangsversteigerung	247
Verteilungsschlüssel	228	Zwangsverwaltung	248
Vertretung in der Eigentümerversammlung	228	Zweckbestimmung	249
Verwalterabberufung	228	Zweiergemeinschaft	249
Verwalteraufgaben	229	Zweitbeschluss	250
Verwalterbefugnisse	229	Zweitversammlung	250
Verwalterbestellung	229	Zwischenablesung	250
Verwalterentlastung	229		