

1. eine Versicherung gegen Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht der WEG für das gemeinschaftliche Eigentum am Grundstück;
2. eine Feuerversicherung und eine damit verbundene Wohngebäudeversicherung für das Sonder- und das Gemeinschaftseigentum;
3. eine Haftpflichtversicherung für Gewässerschäden, soweit Öltanks zum Gebäude gehören;
4. eine Leitungswasserschadensversicherung, soweit sie nicht Bestandteil der Wohngebäudeversicherung ist;
5. eine Versicherung gegen Elementarschäden, insbesondere gegen Sturm-, Hagel- und Hochwasserschäden¹⁷;
6. eine Vermögensschadenshaftpflichtversicherung für die Mitglieder des Verwaltungsbeirats.

Die Sachversicherungen sind zum gleitenden Neuwert abzuschließen, die Haftpflichtversicherungen in angemessener Höhe.

(2) Der/die Verwalter/in ist nicht berechtigt, eine oder mehrere der vorstehenden Versicherungen ohne Beschluss der WEG zu kündigen. Die Kündigung mit Neuabschluss oder die Änderung eines Versicherungsvertrags bedarf der Zustimmung der Eigentümerversammlung oder des Verwaltungsbeirates, wenn dieser dazu von der Eigentümerversammlung ermächtigt worden ist. Die Eigentümergemeinschaft kann durch einen Beschluss mit einer Mehrheit von $\frac{3}{4}$ aller stimmberechtigten Sondereigentümer beschließen, dass eine oder mehrere der in den Absatz 1 Ziffern 4 bis 6 genannten Versicherungen ersatzlos gekündigt werden.

III. Eintragungs- und Bewilligungsanträge, Grundbuchverfahren, evtl. Vollmachten

[Hierfür braucht es kein Muster, da dieser Bereich von den Notaren bestimmt wird.]

¹⁷ Letzteres nur, wenn das Grundstück in einem hochwassergefährdeten Bereich liegt.

Stichwortverzeichnis

0–9

II. Berechnungsverordnung
78

A

Abgeschlossenheitsbescheinigung 21, 24
Abrechnungsspitze 81, 84
Abstandssumme 116
Amtsgericht 54
Anbietpflicht 154
Anfechtung 85
Anschlussmieter 114
Aufteilungsplan 21, 23
Ausgaben- und Einnahmenrechnung 80

B

Bafög 143
Balkon 17
Balkone 100
Bauherrenhaftpflichtversicherung 93
Bauleistungsversicherung 93
Baumängel 100
Bauzeichnung 21
Bedarfsausweis 170
Beiratsmitglieder 46
Berliner Räumung 151
Berufshaftpflichtversicherung 43, 94
Berufszugangsregelungen, neue 61
Beschluss, einstimmiger 52
Beschluss-Sammlung 35, 53
Besichtigungstermine 116

Betriebshaftpflichtversicherung 94
Betriebskosten 70
Betriebskosten, laufende 74

Betriebskosten, umlagefähige 74, 144
Betriebskosten, verbrauchsabhängige 76
Betriebskosten, verbrauchsunabhängige 76
Betriebskosten, warme 76
Betriebskostenabrechnung 80
Betriebskostenabrechnung des Vermieters 144
Betriebskostenspiegel 75
Betriebskostenverordnung 74
Betriebskostenvorauszahlung 136
Bewirtschaftungskosten 6, 7, 70, 81
Bonitätsprüfung 115, 128
Bundesfachverband der Immobilienverwalter 42
Bundesgerichtshof 54, 154
Bundesverfassungsgericht 154
Bürgschaftsurkunde 134
BVI 42

D

Deutscher Mieterbund 138

E

EEG 161
Eigenbedarfskündigung 153
Eigentümerversammlung 7, 27
Eigentümerversammlung, außerordentliche 41
Eigentumswohnung als Kapitalanlage 103
Einspeisevergütungen 161
Einzelwirtschaftsplan 92
Energie- und Wassereinsparung 160
Energieausweis 170
Energieberater 168
Energieeffizienzklasse 170
Energieeinsparverordnung 161, 168
Energiegesetze 161
Erneuerbare-Energien-Gesetz 161
Erstbezug 113
Erstvermietung 113
Erstverwalter 30

F

Familienangehörige 153
Feuerversicherungspolice 93
Finanzierungskonzept (Modernisierungen) 165
Förderungen, finanzielle 162
Formularmietverträge 137

G

Gartenflächen 21
 Gemeinschaftseigentum 17, 99
 Gemeinschaftseigentum erhalten 157
 Gemeinschaftsordnung 12, 25, 174
 Gesamtbelastung aus Bewirtschaftung 73
 Gesamtwirtschaftsplan 92
 Gewährleistungsansprüche 100
 Gewerbeigentum 16
 Gewerbeordnung 61
 Grundsteuer 72
 Grundstückshändler, gewerblicher 20

H

Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung 93
 Hausgeld 6, 70
 Hausgeldrückstände 57, 90
 Haushaltsstrom 72
 Hausordnung 25, 29
 Hausratversicherung 94
 Hausverwalter 7
 Hausverwalter, Abwahl 40
 Hausverwalter, geeigneter 34
 Hausverwalter, qualifizierter 35
 Hausverwalter, Suche und Auswahl 37
 Heiz- und Warmwasserkosten 72
 Heizkostenabrechnung 81
 Heizungsanlagenverordnung 161

I

Indexmieten 127
 Inspektionsstrategie 96
 Instandhaltung 166
 Instandhaltungskosten 77
 Instandhaltungskosten für die Wohnung 72
 Instandhaltungsmaßnahmen 157
 Instandhaltungspauschalen 78
 Instandhaltungsrücklage 6, 32, 73, 81, 89
 Instandhaltungsrücklagen 77
 Instandhaltungsrückstellung 78
 Instandsetzung 166
 Instandsetzung, modernisierende 160
 Instandsetzungsumlage 91
 Investitionskostenzuschuss 164

J

Jahresabrechnung 79
 Jahresabrechnung des Verwalters 82
 Jahresabrechnung prüfen 84

K

Kaltwasserzähler 87
 Kapitalanleger 15
 Kappungsgrenze 8, 122, 126
 Kautionsbürgschaft 134
 KfW-Kredit 163
 Kleinreparaturklausel 136
 Kopfzahlprinzip 51

Kündigung wegen Eigenbedarfs 153
 Kündigung, fristlose 147, 151
 Kündigungen wegen Zahlungsverzugs 147
 Kündigungsfrist, gesetzliche 135
 Kündungsverzicht 140

L

Landgericht 54
 Lebenshaltungskosten, monatliche 129
 Leistungskatalog des Verwalters 32
 Luxussanierung 160

M

Mahngericht 147
 Mahnverfahren, gerichtliches 58
 Maklerprovision 104
 Mängel in der Wohnung 146
 Mehrheit, doppelt qualifizierte 52
 Mehrheitsbeschluss, doppelt qualifizierter 159
 Mietangebot erstellen 108
 Mietannonce 110
 Mietannonce online 111
 Mietannoncen 111
 Mietaufhebungsvertrag 147
 Mietausfallrisiko 118
 Mietausfallversicherung 149
 Mietdauer im Vertrag 135
 Miete, marktgerechte 121
 Mieterauswahl 104
 Mieterfragebogen 115, 129

Mieterhöhung wegen
 Modernisierung 123
 Mieterhöhung, gestiegene
 Betriebskosten 126
 Mieterhöhung, laufendes
 Mietverhältnis 126
 Mieterhöhung, Musterschrei-
 ben 124
 Mieterhöhungen im Bestand
 122
 Mieterhöhungserklärung 128
 Mietermarkt 121
 Mieterselbstauskunft 128
 Mieterservice 141
 Mietersuche und -auswahl
 107
 Mietertrag, erzielbarer 134
 Mieterwechsel 140
 Mietgarantien 95, 119
 Mietkaution 134
 Mietminderung 146
 Mietnomadenversicherung
 148
 Mietpools 118
 Mietpreisbremse 121
 Mietpreiskalkulation 120
 Mietpreisüberhöhungsgrenze
 126
 Mietrückstände, Vorgehen
 147
 Mietspiegel 120
 Mietspiegel, qualifizierter 120
 Mietvertrag 134
 Mietverwaltung 8, 77
 Mietwohnungsverwaltung
 31, 118
 Mietwucher 125
 Mindestmietdauer 140
 Miteigentumsanteile 23, 51,
 87

Modernisieren im
 Gemeinschaftseigentum
 9, 159
 Modernisierung, energeti-
 sche 50
 Modernisierungen 166
 Modernisierungsbedarf 167
 Muster-Teilungserklärung 173
 Muster-Verwaltungsvertrag
 33

N

Nachtstromspeicherheizun-
 gen 162
 Nebenkosten 74
 Nettokaltmiete 8
 Nettokaltmiete, monatliche
 122
 Nutzung der Wohnung 15
 Nutzungsbeschränkung 15

P

Parabolantennen 19
 Peterssche Formel 97
 Positivbeschlüsse 53
 Primärenergiebedarf 171
 Privathaftpflichtversicherung
 94
 Protokolle 52

R

Rechtsanwalt 152
 Rechtsschutzversicherung
 57, 148
 Reihenhäuser 14
 Renovierung 166
 Renovierungsarbeiten 136

S

Sanierung, energetische 9,
 168
 San-Re-Mo 166
 Satellitenschüsseln 19
 Schönheitsreparaturen 138
 Schufa-Auskunft 115
 Schufa-Selbstauskunft 132
 Schuldnerverzeichnis 115
 Schuldnerverzeichnis beim
 Amtsgericht 133
 Selbstverwaltung 117
 Sollrücklage 81
 Sollvermögen 81
 Sondereigentum 13, 16, 99
 Sondereigentum Wohnung
 17
 Sondereigentumsverwaltung
 8
 Sondernutzungsrecht 19, 20
 Sondernutzungsrechte 99
 Sonderumlage 53, 90
 Staffelmieten 127
 Steuerbescheinigung 81
 Steuerbescheinigung (Lohn-
 kosten) 91
 Streitfälle 149

T

Teileigentum 16, 99
 Teileigentumsgrundbuch 23
 Teilungserklärung 12, 21, 22,
 174
 Tiefgaragenstellplätze 19

U

Übergabeprotokoll 139
 Umlageschlüssel 86

V

Veränderung, bauliche 158
 Verbesserung der Wohnverhältnisse 159
 Verbraucherrecht 55
 Verbrauchsausweis 170
 Verfahren, schriftliches (Amtsgericht) 152
 Vergleichsmiete, ortsübliche 113, 120
 Vergleichsmietenverfahren 134
 Vermietermarkt 121
 Vermietung 103
 Vermietungskonzept 104
 Vermögensschadenhaftpflichtversicherung 94
 Versicherungen 93
 Versorgungsleitungen 99
 Verteilungsschlüssel 85
 Vertrauensschadenversicherung 43
 Verwalter 27, 29
 Verwalter abberufen 40
 Verwalter, Aufgaben 32
 Verwalterabrechnungen 86
 Verwaltervergütung 33
 Verwaltervertrag 32
 Verwaltung, ordnungsmäßige 28, 51
 Verwaltungsbeirat 41
 Verwaltungskosten 77, 89
 Verwaltungsverträge 33
 Vollstreckungsbescheid 147
 Vorratsbeschluss 71

W

Wärmeschutzverordnung 161
 Warmmiete 122
 WEG vor Gericht 53
 Wertprinzip 52
 Wintergarten 19
 Wirtschaftsplan 7, 79, 92
 Wohnberechtigungsschein 120
 Wohneigentumsquote 14
 Wohngebäudeversicherung 93
 Wohngeld 70
 Wohngeld für Mieter 142
 Wohnungsbesichtigung 112, 117
 Wohnungseigentum 12
 Wohnungseigentum, Entziehung 59
 Wohnungseigentümergeinschaft 27
 Wohnungseigentümersammlung 51
 Wohnungseigentumsgesetz 12
 Wohnungsgrundbuch 23

Z

Zählerstände für Strom, Kaltwasser und Heizung 139
 Zeitungsannoncen 111
 Zwangsversteigerung 58
 Zwangsversteigerungsgesetz 58
 Zweitversammlung 51

