

# Das Glossar.

*Die wichtigsten Begriffe der Wohnungseigentums- und Mietverwaltung – verständlich erklärt, mit Verweisen auf die jeweiligen Rechtsgrundlagen.*

## — VORWORT

# Wer Begriffe versteht, *versteht* Entscheidungen.

Die Welt der Wohnungseigentums- und Mietverwaltung ist sprachlich oft nicht gerade einladend. Beschluss-Sammlung, Umlaufbeschluss, Petersche Formel, Verkehrssicherungspflicht – wer diese Begriffe nicht kennt, kann an Eigentümerversammlungen oder bei Vertragsfragen schwer auf Augenhöhe mitreden.

Dieses Glossar versammelt rund 40 Begriffe, die Ihnen in der Praxis als Eigentümer, Beirat oder Vermieter regelmäßig begegnen. Wo möglich, haben wir die Rechtsgrundlage (§-Verweis) ergänzt – damit Sie bei Bedarf direkt nachschlagen können. Die Erklärungen sind bewusst kurz gehalten: Sie sollen verständlich machen, nicht erschöpfend belehren.

Wenn Sie zu einem Begriff mehr wissen wollen – sprechen Sie uns an. Wir nehmen uns die Zeit für Erklärungen, auch wenn Sie nicht (oder noch nicht) Mandant von uns sind. Verständnis ist die Grundlage guter Entscheidungen – und genau das ist auch Ihre Stärke als Eigentümer.

## So nutzen Sie dieses Glossar

Die Begriffe sind alphabetisch geordnet. Wo es eine eindeutige Rechtsgrundlage gibt, finden Sie diese rechts neben dem Begriff (z. B. § 28 WEG). Verweise auf andere Begriffe sind *kursiv* gesetzt – diese finden Sie ebenfalls im Glossar.

Das Glossar deckt sowohl Begriffe der WEG-Verwaltung als auch der Mietverwaltung ab – gerade weil viele Eigentümer in beiden Welten zu Hause sind.

## A ABNAHME – ANFECHTUNG

---

### Abrechnungsspitze

Die Differenz zwischen den im Wirtschaftsplan vorausgezählten Hausgeldern und den tatsächlichen Kosten laut Jahresabrechnung. Kann eine Nachzahlung oder Gutschrift bedeuten.

### Allstimmigkeit

Beschlussfassung, bei der alle stimmberechtigten Eigentümer zustimmen müssen. Selten erforderlich – etwa bei Änderung der *Teilungserklärung*.

### Anfechtung § 45 WEG

Die Möglichkeit, einen Beschluss der Eigentümerversammlung binnen einen Monats beim zuständigen Amtsgericht gerichtlich überprüfen zu lassen.

## B BEIRAT – BEWIRTSCHAFTUNG

---

### Beirat § 29 WEG

Aus einem oder mehreren Eigentümern gebildetes Gremium, das die Verwaltung unterstützt und Wirtschaftsplan sowie Jahresabrechnung prüft. Optional, aber sehr empfehlenswert.

### Beschluss-Sammlung § 24 Abs. 7 WEG

Verzeichnis aller in einer WEG gefassten Beschlüsse. Muss von der Verwaltung geführt werden und ist das institutionelle Gedächtnis der Gemeinschaft.

### Beschlussfähigkeit

Seit der WEG-Reform 2020 ist die Eigentümerversammlung immer beschlussfähig, sofern ordnungsgemäß eingeladen wurde – unabhängig von der Anzahl der Anwesenden.

### Betriebskosten § 2 BetrKV

Die laufenden Kosten, die auf den Mieter umgelegt werden können – Heizung, Wasser, Müll, Hausmeister, Versicherung. Kein Verwaltungs- oder Instandhaltungsaufwand.

## C CO<sub>2</sub>-KOSTENAUFTEILUNG

---

### CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilung CO<sub>2</sub>KostAufG

Seit 2023 werden die CO<sub>2</sub>-Kosten beim Heizen je nach Energiestandard des Gebäudes zwischen Mieter und Vermieter aufgeteilt – bis hin zu 95 % Vermieteranteil bei sehr ineffizienten Gebäuden.

## D D&O – DSGVO

---

### D&O-Versicherung

Vermögensschadenhaftpflicht für Beiräte. Die WEG kann sie per Beschluss abschließen und deckt grobe Fahrlässigkeit ehrenamtlicher Beiräte ab. Kostengünstig, sehr empfehlenswert.

### DSGVO

Datenschutz-Grundverordnung. Regelt den Umgang mit personenbezogenen Daten – auch in WEG und Mietverwaltung. Verwalter sind verantwortlich für eine DSGVO-konforme Datenverarbeitung.

## E EIGENTÜMER – ERHALTUNGSRÜCKLAGE

---

### Eigentümerversammlung § 24 WEG

Das oberste Beschlussorgan einer WEG. Mindestens einmal jährlich einzuberufen. Hier werden Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung und alle wesentlichen Maßnahmen entschieden.

### Einfache Mehrheit

Mehr Ja- als Nein-Stimmen. Standardmehrheit für die meisten WEG-Beschlüsse – Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Verwaltungsangelegenheiten, ordentliche Instandhaltung.

### Entlastung

Beschluss der Eigentümerversammlung, der die Verwaltung von Ansprüchen aus ihrer Tätigkeit im abgelaufenen Wirtschaftsjahr freistellt. Entzieht potenzielle Schadensersatzansprüche.

### Erhaltungsrücklage § 19 WEG

Offizielle Bezeichnung der *Instandhaltungsrücklage*. Finanziert größere Reparaturen am Gemeinschaftseigentum. Zwingend von der Verwaltung getrennt zu führen.

## F FORDERUNGSMANAGEMENT

---

### Forderungsmanagement

Systematischer Umgang mit offenen Hausgeld- oder Mietforderungen – Mahnungen, Verzugszinsen, gerichtliche Mahnverfahren. Eine wichtige Aufgabe der Verwaltung.

## G GDWE – GRUNDBUCH

---

### GdWE

Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Seit 2020 die offizielle Bezeichnung der *Wohnungseigentümergeinschaft* als rechtsfähige Gemeinschaft.

### GEG

Gebäudeenergiegesetz. Regelt Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden – Heizungsaustausch, Dämmung, erneuerbare Energien. Quelle der „Heizungsdebatte“ 2023.

### Gemeinschaftseigentum § 1 Abs. 5 WEG

Teile des Gebäudes und Grundstücks, die allen Eigentümern gemeinsam gehören – Dach, Fassade, Treppenhaus, Heizungsanlage. Im Gegensatz zum *Sondereigentum*.

## H HAUSGELD – HEIZKOSTEN

---

### Hausgeld

Regelmäßige Vorauszahlung jedes Eigentümers an die WEG für laufende Kosten und Rücklagen. Wird im *Wirtschaftsplan* festgelegt und nach Jahresende abgerechnet.

### Heizkostenverordnung

Bundesgesetzliche Regelung, die mindestens 50 % der Heizkosten verbrauchsabhängig auf Mieter umzulegen vorschreibt. Pflicht zur monatlichen Verbrauchsinformation seit 2022.

## I INDEXMIETE – INSTANDHALTUNG

### **Indexmiete** § 557b BGB

Mietform, bei der die Miete an den Verbraucherpreisindex gekoppelt ist. Anpassung erfolgt durch Erklärung des Vermieters – keine Zustimmung des Mieters nötig.

### **Instandhaltung**

Maßnahmen zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs – Wartung, Pflege, kleinere Reparaturen. Im Gegensatz zur *Modernisierung*.

### **Instandhaltungsrücklage**

Geläufiger Begriff für die *Erhaltungsrücklage*. Finanziert größere Reparaturen am Gemeinschaftseigentum. Faustformel: 1,00 € bis 1,50 € pro m<sup>2</sup> monatlich.

### **Instandsetzung**

Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit nach einem Schaden oder Verschleiß – etwa Dachreparatur, Heizungstausch, Fassadensanierung.

## J JAHRESABRECHNUNG

### **Jahresabrechnung** § 28 Abs. 2 WEG

Rechenschaft der Verwaltung über die Einnahmen und Ausgaben des abgelaufenen Wirtschaftsjahres. Wird der Versammlung zur Genehmigung vorgelegt – Pflicht zur Erstellung.

## K KAUTION – KOPFPRINZIP

### **Kaution** § 551 BGB

Sicherheitsleistung des Mieters – maximal drei Monatskaltmieten. Muss insolvenzsicher und verzinst angelegt werden, getrennt vom Vermögen des Vermieters.

### **Kopfprinzip**

Stimmrechtsregel in der WEG: Jeder Eigentümer hat eine Stimme – unabhängig von Größe oder Anzahl seiner Wohnungen. Gilt grundsätzlich, sofern die Teilungserklärung nichts anderes regelt.

## M MIETPREISBREMSE – MODERNISIERUNG

### **Mietpreisbremse** § 556d BGB

In angespannten Wohnungsmärkten darf die Miete bei Neuvermietung höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Ausnahmen bei Modernisierung und vorheriger Miete.

### **Mietspiegel**

Übersicht der ortsüblichen Vergleichsmieten – Grundlage für Mieterhöhungen nach § 558 BGB. Qualifizierter Mietspiegel hat höhere Beweiskraft als einfacher.

### **Miteigentumsanteil** § 1 Abs. 4 WEG

Bruchteil am Gemeinschaftseigentum, ausgedrückt in Tausendsteln (z. B. 250/1000). Maßgeblich für die Kostenverteilung und teilweise das Stimmrecht.

### **Modernisierung** § 555b BGB

Maßnahmen zur Werterhöhung, Wohnwertverbesserung oder Energieeinsparung. Mietrechtlich umlagefähig (8 % p. a.), in der WEG meist beschlusspflichtig.

## N NEBENKOSTEN

---

### Nebenkostenabrechnung

Jährliche Abrechnung der umlagefähigen Betriebskosten gegenüber dem Mieter. Frist zur Erstellung: zwölf Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums (§ 556 Abs. 3 BGB).

## O ORDNUNGSMÄSSIGE VERWALTUNG

---

### Ordnungsmäßige Verwaltung § 18 WEG

Maßstab, an dem alle Verwaltungshandlungen und Beschlüsse der WEG zu messen sind. Verstöße können Beschlussanfechtung oder Schadensersatzansprüche auslösen.

## P PETERSCHE FORMEL – PROTOKOLL

---

### Petersche Formel

Klassische Faustformel zur Bestimmung der Höhe der *Instandhaltungsrücklage*:  $\text{Herstellungskosten} \div 80 \div \text{Wohneinheiten} \div 12$ . Inzwischen umstritten – unterschätzt energetische Bedarfe.

### Protokoll § 24 Abs. 6 WEG

Schriftliche Niederschrift der Eigentümersammlung. Muss die wesentlichen Beschlüsse und Diskussionen festhalten und ist von Versammlungsleiter und mindestens einem Eigentümer zu unterzeichnen.

## Q QUALIFIZIERTE MEHRHEIT

---

### Qualifizierte Mehrheit

Mehrheit der Eigentümer plus mindestens 50 % der Miteigentumsanteile. Erforderlich für bestimmte bauliche Veränderungen und ähnliche Beschlüsse.

## S SONDEREIGENTUM – STAFFELMIETE

---

### Sondereigentum § 1 Abs. 2 WEG

Die Wohnung selbst plus Nebenräume – alles, was einem einzelnen Eigentümer allein gehört. Im Gegensatz zum *Gemeinschaftseigentum*.

### Sondereigentumsverwaltung (SEV)

Verwaltung des Sondereigentums eines einzelnen Eigentümers – typischerweise wenn dieser seine Eigentumswohnung vermietet. Häufig parallel zur WEG-Verwaltung.

### Sonderumlage

Einmalige Zahlung der Eigentümer für Maßnahmen, die die *Rücklage* nicht deckt. Muss durch Beschluss konkret begründet, in der Höhe begrenzt und zweckgebunden sein.

### Staffelmiete § 557a BGB

Mietform mit von Anfang an vereinbarten, gestaffelten Mietsteigerungen zu festen Zeitpunkten. Erfordert keine weitere Zustimmung des Mieters bei Anpassung.

## T TEILUNGSERKLÄRUNG

---

### Teilungserklärung § 8 WEG

Notarielle Urkunde, die ein Gebäude in Sondereigentum aufteilt – Grundlage jeder WEG. Regelt Miteigentumsanteile, Stimmrecht, Sonderrechte und Gemeinschaftsordnung.

## U UMLAUFBESCHLUSS

---

### Umlaufbeschluss § 23 Abs. 3 WEG

Beschluss der WEG ohne Versammlung – schriftlich oder digital. Erfordert grundsätzlich die Zustimmung aller, kann durch Vorbeschluss aber auf Mehrheit reduziert werden.

## V VERKEHRSSICHERUNG – VERWALTER

---

### Verkehrssicherungspflicht

Pflicht, vom eigenen Grundstück oder Gebäude ausgehende Gefahren abzuwehren – etwa Schneeräumen, Beleuchtung, Sicherung gegen Glatteis. Verletzung kann Haftung auslösen.

### Verteilungsschlüssel

Regel, nach der Kosten zwischen Eigentümern oder Mietern aufgeteilt werden. In der WEG meist nach Miteigentumsanteilen, in der Mietverwaltung nach Wohnfläche oder Verbrauch.

### Verwalter § 26 WEG

Bestellt durch Beschluss der Eigentümerversammlung. Vertretungsbefugt für die WEG, verantwortlich für laufende Verwaltung, Buchführung und Beschlussumsetzung.

### Verwaltervertrag

Schuldrechtlicher Vertrag zwischen WEG und Verwalter. Legt Leistungen, Vergütung und Laufzeit fest. Maximale Bestelldauer: fünf Jahre, beim ersten Verwalter drei Jahre.

### Verwaltervollmacht

Schriftliche Vollmacht, mit der die WEG den Verwalter zur Vertretung in bestimmten Geschäften ermächtigt – etwa Banken, Versicherungen, Behörden.

## W WEG – WIRTSCHAFTSPLAN

---

### WEG-Reform 2020

Umfassende Modernisierung des Wohnungseigentumsrechts. Wichtigste Änderungen: rechtsfähige Gemeinschaft, ständige Beschlussfähigkeit, erleichterter Umlaufbeschluss, neue Beirat-Haftung.

### Wertprinzip

Stimmrechtsalternative zum *Kopfprinzip*: Stimmen nach Miteigentumsanteilen. Muss in der Teilungserklärung ausdrücklich vereinbart sein.

### Wirtschaftsplan § 28 Abs. 1 WEG

Vorausschätzung der Einnahmen und Ausgaben der WEG für das kommende Wirtschaftsjahr. Grundlage für die Festsetzung der Hausgeldvorauszahlungen.

— - SCHLUSS

## Begriffe sind *Werkzeuge*.

Wer als Eigentümer, Beirat oder Vermieter mitreden, mitentscheiden und mitprüfen will, braucht die Sprache der Verwaltung – sonst bleibt vieles im Vagen, was eigentlich klar geregelt ist.

Dieses Glossar ist als Nachschlagewerk gedacht. Drucken Sie es aus, legen Sie es ab, ziehen Sie es heraus, wenn ein Begriff Ihnen in einer Versammlung oder einer Abrechnung begegnet, den Sie nicht zuordnen können. Und wenn Sie weiterführende Fragen haben – sprechen Sie uns an.

Verständnis schafft Augenhöhe. Augenhöhe schafft bessere Entscheidungen – für Sie, Ihre WEG, Ihre Immobilie. Genau das ist auch unser Anspruch als Verwaltung.

— SPRECHEN SIE MIT UNS

**RAVN**

Arnswaldtstraße 10 · 30159 Hannover  
kontakt@ravn-iv.de · ravn-iv.de

Sie haben Fragen zu einem konkreten Begriff oder einer konkreten Situation? Wir nehmen uns gerne Zeit – vertraulich, kostenfrei und unabhängig davon, ob Sie bei uns Mandant sind.



RAVN-IV.DE