

Inhaltsverzeichnis

Rz. Seite

Vorwort	V
Einführung	1
I. Begriff des Wohnungseigentums	1
II. Wohnungseigentum als Kaufgegenstand.....	2a
III. Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft	2c
IV. Haftung der Wohnungseigentümer	2e
V. Wohnungseigentum oder Miteigentum nach Bruchteilen.....	3
VI. Gründe für die Bildung von Wohnungseigentum	4
VII. Wohnungseigentum als Gegenstand der Rechtsgestaltung.....	5
Muster 1: Wohn- und Geschäftshaus mit ausführlicher Gemeinschaftsordnung	9
I. Vertragstext	9
II. Erläuterungen	96
1. Allgemeines	96
2. Notarieller Vorbefassungsvermerk.....	98
3. Form der Teilungserklärung	99
4. Inhaltliche Anforderungen.....	100
a) Belastungen	103
b) Teilungsobjekt	104
c) Aufteilungsplan	105
d) Abgeschlossenheit	106
aa) Wohnungseigentum.....	107
bb) Teileigentum	108
cc) Garagenstellplätze.....	109
dd) Duplexparker/Doppelstockgarage.....	110
ee) Nicht mit Nummern bezeichnete Räume	112
5. Name	112a
6. Bewilligungen, Anträge	113
7. Vollzugsvollmacht	114
8. Kosten	115
9. Salvatorische Klausel.....	116
10. Anlagen.....	117
11. Schlussvermerk	118
12. Gemeinschaftsordnung	119
13. Definitionen	120
a) Wohnungseigentum	120
b) Teileigentum	121

	Rz.	Seite
c) Abgrenzung Gemeinschafts-/Sondereigentum.....	122	30
d) Sondereigentum	123	30
aa) Balkone und Loggien	124	31
bb) Nicht tragende Zwischenwände.....	125	31
14. Sondernutzungsrecht.....	126	31
15. Nutzung des Eigentums	127	31
a) Sondereigentum	127	31
b) Gemeinschaftseigentum	128	32
c) Gewerbliche Nutzung von Wohnungen	129	32
d) Nutzung von nicht zu Wohnzwecken dienendem Sondereigentum	130	32
e) Schilder, Antennen	132	33
16. Bestellung von Sondernutzungsrechten	133	33
a) Stellplätze	134	34
aa) Nachträgliche Zuordnung	135	34
bb) Kostentragung.....	138	35
b) Gartenflächen.....	139	35
c) Spitzboden.....	140	35
d) Nachträgliche Baumaßnahmen	142	36
17. Verwalterzustimmung	143	36
18. Keine Auseinandersetzung der Instandhaltungsrücklage.....	144	36
19. Haftung für Wohngeldrückstände	145	37
20. Instandhaltung	146	37
a) Umfang der Instandhaltung.....	147	37
b) Befugnisse des Verwalters	148	37
c) Instandhaltungsrückstellung.....	149	38
d) Bauliche Veränderungen.....	150	38
aa) Sondereigentum	150	38
bb) Gemeinschaftseigentum	150a	38
e) Haftung	151	39
21. Versicherungen.....	153	40
a) Auswahl durch Verwalter.....	154	40
b) Zurechnung von Mehraufwand.....	155	40
22. Wiederaufbau.....	156	40
23. Erwerbsrecht	157	41
24. Mehrere Berechtigte.....	158	41
a) Gesamtschuldnerische Haftung.....	158	41
b) Gemeinsamer Bevollmächtigter	159	41
c) Unerreichbarkeit.....	160	41
25. Entziehung des Sondereigentums	161	41
a) Zahlungsverzug.....	162	42
b) Unzumutbarkeit	163	42
c) Zurechnung von Drittverhalten.....	164	42
d) Vereinbarungswidrige Nutzung.....	165	42
e) Verletzung von Instandhaltungspflichten.....	166	43
f) Mehrere Eigentümer.....	167	43
26. Kostentragung.....	168	43
a) Verteilungsschlüssel gemäß § 16 Abs. 2 WEG	169	43

	Rz.	Seite
b) Abweichende Regelungen	170	44
aa) Gemeinschaftsordnung	170	44
bb) Beschluss	171	44
c) Heizung/Warmwasser.....	172	45
d) Verbrauchsabhängige Kosten	173	45
e) Verwaltungskosten	174	46
f) Unabhängigkeit von tatsächlicher Inanspruchnahme	175	46
g) Übermäßige Nutzung	176	46
h) Vergrößerung Wohn-/Nutzfläche	177	46
i) Erstattung bei Inanspruchnahme durch Gläubiger der Gemeinschaft.....	177a	46
j) Wirtschaftsplan.....	178	46
k) Jährliche Abrechnung.....	179	47
27. Wohngeldzahlung	180	47
a) Leistungszeit	181	47
b) Aufrechnung und Zurückbehaltung.....	182	48
28. Eigentümerversammlung.....	183	48
a) Beschlussfassung.....	183	48
b) Einberufung	184	48
c) Außerordentliche Eigentümerversammlung.....	185	48
d) Einberufung durch andere Personen als den Verwalter	186	49
e) Form der Einberufung	187	49
f) Einberufungsfrist.....	188	49
g) Beschlussfähigkeit	189	49
h) Vorsitz.....	190	49
i) Stimmenmehrheit	191	50
j) Stimmgleichheit	192	50
k) Stimmrechte.....	193	50
l) Mehrere Eigentümer.....	194	51
m) Vertretung.....	195	51
n) Beistand.....	196	51
o) Ungültigkeit von Beschlüssen	197	51
p) Niederschrift.....	198	51
q) Beschluss-Sammlung	198a	51
29. Verwalter	199	52
a) Bestellung durch Mehrheitsbeschluss	200	52
b) Dauer der Verwalterbestellung	201	52
c) Wiederholte Bestellung	202	52
d) Vorzeitige Abberufung	203	52
e) Weisungen.....	204	53
f) Verwaltervertrag	205	53
g) Befugnisse	206	53
aa) Verträge	207	53
bb) Vertretungsbefugnis	208	53
cc) Einziehung von Forderungen	209	54
dd) Hausordnung	210	54
ee) Prozessvollmacht	211	54
ff) Befreiung von § 181 BGB.....	212	54

	Rz.	Seite
h) Verwalternachweis	213	54
30. Verwaltungsbeirat	214	55
31. Öffnungsklausel	216	55
a) Rechtsentwicklung	216	55
b) Mehrheit	219	56
c) Inhaltliche Anforderungen	220	57
d) Änderung von Sondernutzungsrechten	221	58
e) Laufende Verwaltung	222	58
Muster 2: Reihenhuisanlage	223	59
I. Vertragstext	223	59
II. Erläuterungen	258	65
1. Allgemeines	258	65
2. Form der Teilungserklärung	259	66
3. Inhaltliche Anforderungen	260	66
4. Teilungsobjekt	261	66
5. Aufteilungsplan/Name	262	66
6. Abgeschlossenheit	263	66
7. Wirtschaftliche Trennung	265	66
a) Instandhaltungsrücklage	266	67
b) Kein Wiederaufbau	267	67
c) Kein Verwalter	268	67
d) Sondernutzungsrechte an Teilflächen	269	67
e) Anwendung nachbarrechtlicher Bestimmungen	271	68
f) Sondernutzungsrechte an Gebäudeteilen	272	68
g) Gestattung baulicher Änderungen	273	68
h) Sondereigentum bei baulichen Änderungen	274	68
i) Ansprüche gegenüber Dritten	275	69
j) Verantwortlichkeit gegenüber Dritten	276	69
k) Nutzung	277	69
l) Keine Verwalterzustimmung	278	69
m) Getrennte Instandhaltung und Kostentragung	279	70
n) Getrennte Versicherungen	280	70
o) Gesamtschuldnerische Haftung	281	70
p) Getrennte Kostentragung	282	70
q) Kostentragung nach Miteigentumsanteilen	283	70
r) Keine Eigentümerversammlung	284	70
Muster 3: Kurze Teilungserklärung ohne Gemeinschaftsordnung, vorläufiger Aufteilungsplan	286	71
I. Vertragstext	286	71
II. Erläuterungen	301	73
1. Allgemeines	301	73
2. Form der Teilungserklärung	302	74
3. Inhaltliche Anforderungen	303	74
4. Aufteilung vor Eigentumserwerb	304	74

		Rz.	Seite
5. Vorläufiger Aufteilungsplan	305		74
6. Abgeschlossenheit	308		75
7. Nicht mit Nummern bezeichnete Räume.....	309		75
8. Stellplätze.....	310		75
 Muster 4: Ergänzung der Teilungserklärung nach Vorlage des amtlichen Aufteilungsplans.....	 311		 77
I. Vertragstext.....	311		77
II. Erläuterungen.....	317		78
1. Allgemeines.....	317		78
2. Vollmacht.....	318		78
3. Form der Ergänzung.....	319		78
4. Einbeziehung des endgültigen Aufteilungsplans	320		79
 Muster 5: Aufteilung durch Vertrag § 3 WEG, Zweifamilienhaus	 321		 81
I. Vertragstext.....	321		81
II. Erläuterungen.....	357		87
1. Allgemeines.....	357		87
2. Form der vertraglichen Begründung von Wohnungseigentum	359		88
3. Voraussetzungen des § 3 WEG.....	360		88
4. Vertragliche Begründung von Sondereigentum.....	363		89
5. Vorkaufsrechte.....	364		89
6. Einigung.....	365		89
7. Bewilligung und Beantragung der Rechtsänderung.....	366		90
8. Rang des Vorkaufsrechts.....	367		90
9. Kosten	369		90
10. Gewerbliche Nutzung von Wohnungseigentum	370		90
11. Bestellung von Sondernutzungsrechten.....	371		90
a) Stellplätze.....	372		91
b) Gartenflächen	373		91
12. Veräußerungsbeschränkung.....	374		91
13. Beschränkung der Besitzüberlassung.....	375		92
14. Kostentragung nach Miteigentumsanteilen	376		92
15. Änderung der Kostenregelung.....	377		92
16. Keine Eigentümerversammlung.....	378		92
17. Wohnungseigentümerbeschluss.....	380		92
 Muster 6: Aufteilung eines Wohnungserbbaurechts.....	 381		 93
I. Vertragstext.....	381		93
II. Erläuterungen.....	434		104
1. Allgemeines.....	434		104
2. Aufteilungsplan.....	435		104
3. Abgeschlossenheitsbescheinigung.....	436		104
4. Nicht mit Nummern bezeichnete Räume	437		104
5. Kosten, Sonstiges.....	438		104

	Rz.	Seite
6. Wohnungserbbaurecht.....	439	104
7. Teilerbbaurecht	440	105
8. Eigentümergemeinschaft	441	105
9. Zweckbestimmung des Erbbaurechtsvertrages	442	105
10. Getrennte Verwaltung	443	105
a) Tiefgarage	444	105
b) Bestellung von Sondernutzungsrechten für Teileigentümergeinschaften	446	106
c) Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums	448	106
d) Bauliche Veränderungen.....	449	106
e) Wiederaufbau durch Teileigentümergeinschaften	450	106
11. Entziehung	451	107
12. Erbbauzins, Lasten und Kosten	452	107
13. Versammlung von Teileigentümergeinschaften	453	107
14. Bildung eines Verwaltungsbeirates	454	107
 Muster 7: Nachträgliche Dachaufstockung, kurze Teilungserklärung	 455	 109
I. Vertragstext	455	109
II. Erläuterungen	465	111
1. Allgemeines	465	111
2. Beschreibung der vorgesehenen Baumaßnahme	467	112
3. Vorübergehende Verbindung der Miteigentumsanteile mit Garageneinheit.....	468	112
4. Zuweisung zu künftigen Einheiten	469	112
5. Durchführungsvollmacht	470	112
6. Stimmrecht	471	113
7. Aussetzung der Kostentragungspflicht	472	113
8. Beginn der Kostentragungspflicht	473	113
9. Befugnis zur Aufstockung.....	474	113
10. Änderung der Teilungserklärung	475	114
11. Kostentragung, baurechtliche Zulässigkeit	476	114
 Muster 8: Nachträgliche Umwandlung von Teileigentum in Wohneigentum	 477	 115
I. Vertragstext	477	115
II. Erläuterungen	484	116
1. Allgemeines	484	116
2. Gegenstand der Änderung.....	486	117
3. Kostentragung, Zulässigkeit der Änderung.....	487	117
4. Umwandlung in Gemeinschaftseigentum	488	117
5. Durchführungsvollmacht	489	118
6. Stimmrecht	490	118
7. Kostentragung.....	491	118
8. Beginn der Kostentragungspflicht	492	118

	Rz.	Seite
Muster 9: Nachträgliche Aufhebung von Sondernutzungsrechten und Begründung von Sondereigentum.....	493.....	119
I. Vertragstext	493.....	119
II. Erläuterungen	508.....	121
1. Allgemeines	508.....	121
2. Form	509.....	122
3. Geänderter Aufteilungsplan, Abgeschlossenheitsbescheinigung	510.....	122
4. Befugnis zum Ausbau des Spitzbodens	511.....	122
5. Gegenleistung	512.....	122
6. Erstreckung eingetragener Belastungen	513.....	123
7. Dinglicher Vollzug	514.....	123
8. Kosten, Steuern.....	515.....	123
Muster 10: Unterteilung einer WE-Einheit	516.....	125
I. Vertragstext	516.....	125
II. Erläuterungen	529.....	127
1. Allgemeines	529.....	127
2. Form	530.....	128
3. Bezeichnung der Wohnungseigentumseinheit.....	531.....	128
4. Belastungen	532.....	128
5. Aufteilungsplan, Abgeschlossenheitsbescheinigung	533.....	128
6. Sondernutzungsrechte.....	534.....	128
7. Stimmrecht.....	535.....	129
8. Eintragung.....	536.....	129
9. Kosten, Sonstiges.....	537.....	129
Muster 11: Vereinigung von Wohnungseigentum.....	538.....	131
I. Vertragstext	538.....	131
II. Erläuterungen	546.....	132
1. Allgemeines	546.....	132
2. Bezeichnung der Wohnungseigentumseinheiten	549.....	133
3. Grundbuchstand	550.....	133
4. Form	551.....	133
5. Beglaubigungsvermerk, Kosten	552.....	133
Muster 12: Aufnahme einer Öffnungsklausel in die Gemeinschaftsordnung	553.....	135
I. Vertragstext	553.....	135
II. Erläuterungen	564.....	136
1. Allgemeines	564.....	136
2. Inhaltliche Anforderungen an Öffnungsklauseln.....	567.....	137
3. Mehrheit	568.....	137
4. Sondernutzungsrechte.....	569.....	138
5. Eintragung, Zustimmung dinglich Berechtigter	570.....	138
6. Kosten	571.....	138

	Rz.	Seite
Muster 13: Aufhebung des Wohnungseigentums	572	139
I. Vertragstext	572	139
II. Erläuterungen	593	144
1. Allgemeines	593	144
2. Form der Aufhebung von Wohnungseigentum	594	144
3. Grundbuchstand	595	144
4. Schließung der Wohnungsgrundbücher	596	145
5. Auseinandersetzung.....	597	145
a) Lastenverteilung.....	598	145
b) Mängelrechte.....	599	145
c) Nicht im Grundbuch eingetragene Belastungen.....	600	145
d) Freistellung von nicht übernommenen Rechten und Lasten	601	146
e) Zinsen, Steuern, Abgaben	602	146
f) Erschließungskosten, Anliegerbeiträge	603	146
g) Besitzübergang	604	146
h) Kosten	605	146
i) Grunderwerbsteuer.....	606	146
j) Schenkungsteuer	607	147
k) Auflassung, grundbuchlicher Vollzug	608	147
l) Genehmigungen.....	609	147
 Muster 14: Kaufvertrag über selbst genutztes Wohnungseigentum, Direktzahlung, kein Verbrauchervertrag	 610	 149
I. Vertragstext	610	149
II. Erläuterungen	644	155
1. Allgemeines	644	155
2. Form des Kaufvertrages.....	645	155
3. Grundbuchstand	646	156
4. Kaufgegenstand.....	647	156
5. Kaufpreis.....	648	156
a) Fälligkeit.....	649	157
b) Auflassungsvormerkung.....	652	158
c) Lastenfreistellung.....	653	158
d) Zwangsversteigerungsverfahren.....	653a	159
e) Verwalterzustimmung, Nachweis	654	159
f) Fälligkeitsmitteilung.....	657	160
g) Räumung	658	160
h) Zinsen bei nicht fristgerechter Zahlung	659	160
i) Bankverbindung.....	660	161
j) Vollstreckungsunterwerfung.....	661	161
k) Nachweisverzicht.....	662	161
6. Vertragliches Rücktrittsrecht	663	161
7. Schadensersatz neben Rücktritt	664	161
8. Grundpfandrechte des Käufers	665	162
9. Garantie Vertragserfüllung.....	666	162
10. Beschaffenheitsvereinbarung.....	667	162

	Rz.	Seite
a) Sachmängel.....	668.....	162
b) Nicht im Grundbuch eingetragene Belastungen	669.....	163
c) Garantie Übereignungsverpflichtung, Lastenfreistellung	670.....	163
d) Zinsen, Steuern, Abgaben	672.....	164
e) Übernahme von im Grundbuch eingetragenen Rechten	673.....	164
11. Besitzübergang, Gefahr- und Lastenübergang	674.....	164
a) Kein Mietverhältnis	675.....	164
b) Vollstreckungsunterwerfung, Räumung	676.....	164
c) Keine Wohnungsbindung	677.....	165
d) Rechtsverhältnis zur Eigentümergemeinschaft	678.....	165
e) Haftung für Verbindlichkeiten der Eigentümergemeinschaft	679.....	165
f) Instandsetzungsrücklage	680.....	166
g) Rückständige Verwaltungsbeiträge	681.....	166
h) Vollmacht zur Ausübung von Eigentümerrechten.....	682.....	167
i) Zustimmungserfordernis und Widerruf.....	683.....	167
12. Erschließungskosten, Anliegerbeiträge	684.....	167
13. Kosten	686.....	168
a) Vertragskosten, Grunderwerbsteuer	686.....	168
b) Kosten der Lastenfreistellung.....	690.....	168
c) Kosten der Genehmigung/Bestätigung.....	691.....	168
14. Auflassung.....	692.....	169
15. Auflassungsvormerkung.....	693.....	169
a) Löschung nach Eigentumsumschreibung	694.....	169
b) Löschung bei Rücktritt des Verkäufers.....	695.....	170
16. Finanzierungsvollmacht	696.....	170
17. Umschreibungsüberwachung.....	697.....	171
18. Genehmigungen.....	698.....	171
19. Unbedenklichkeitsbescheinigung.....	699.....	171
20. Gesamtschuldnerische Haftung, Grunderwerbsteuer	700.....	171
 Muster 15: Kaufvertrag über vermietetes Wohnungseigentum, Notaranderkonto, Verbrauchervertrag.....		
I. Vertragstext	701.....	173
II. Erläuterungen	726.....	176
1. Allgemeines	726.....	176
2. Notaranderkonto	727.....	176
a) Auszahlungsanweisung	728.....	177
b) Auszahlungsvoraussetzungen.....	729.....	177
c) Nichtausübung Mietervorkaufsrecht	730.....	177
d) Zinsen bei nicht fristgerechter Zahlung.....	731.....	178
e) Verzögerung durch Auflagen der Finanzierungsgläubiger	732.....	178
f) Nachweis geringeren Zinsschadens.....	733.....	178
3. Vollstreckungsunterwerfung.....	734.....	178
4. Rücktrittsrecht.....	735.....	178
5. Beschaffenheitsvereinbarung.....	736.....	178
6. Sachmängel.....	737.....	179
7. Lastenfreie Übergabe.....	739.....	179

	Rz.	Seite
8. Übernahme Mietverhältnis.....	740	179
a) Keine Mietrückstände.....	741	180
b) Änderung des Mietverhältnisses nur mit Zustimmung des Erwerbers.....	742	180
9. Kosten.....	743	180
10. Unterrichtung des Vorkaufsberechtigten.....	744	180
11. Ausübung des Vorkaufsrechts	745	180
12. Zweiwochenfrist.....	746	181
Muster 16: Kaufvertrag über zu bildendes Wohnungseigentum	747	183
I. Vertragstext	747	183
II. Erläuterungen	759	185
1. Allgemeines	759	185
2. Verweisung auf Teilungserklärung.....	760	185
3. Verzicht auf Vorlesen/Beifügung.....	761	185
4. Vollzugsvollmacht.....	762	185
Muster 17: Ablösung und Verkauf eines Sondernutzungsrechts zwischen Wohnungseigentümern (Stellplatz)	763	187
I. Vertragstext	763	187
II. Erläuterungen	782	190
1. Allgemeines	782	190
2. Kaufgegenstand.....	783	190
3. Inhalt des Kaufvertrages.....	784	190
4. Absicherung der Kaufpreiszahlung.....	786	191
5. Auflassungsvormerkung.....	787	191
6. Zustimmung der Grundpfandrechtsgläubiger.....	788	191
7. Gewährleistung für Rechtsmängel.....	789	192
8. Sachmängel	790	192
9. Besitzübergang	791	192
10. Kosten, Grunderwerbsteuer.....	792	192
11. Umschreibungüberwachung.....	794	192
Muster 18: Kellertausch zwischen Wohnungseigentümern	795	193
I. Vertragstext	795	193
II. Erläuterungen	807	195
1. Allgemeines	807	195
2. Ablösung des Sondereigentums	808	195
3. Gegenleistung.....	809	196
4. Auflassung, Erklärungen an das Grundbuchamt	810	196
5. Zustimmung dinglich Berechtigter	811	196
6. Steuern, Kosten	812	196

	Rz.	Seite
Muster 19: Verwalterzustimmung	814	197
I. Vertragstext	814.....	197
II. Erläuterungen	816.....	197
1. Allgemeines	816.....	197
2. Besonderheit bei Kapitalgesellschaft als Verwalterin	818.....	198
Literaturverzeichnis		199
Stichwortverzeichnis		205