

## Inhaltsübersicht

Vorwort .....	V
Vorwort der 1. Auflage .....	VII
Inhaltsverzeichnis .....	XI
Autorenverzeichnis .....	XVII
Im Einzelnen haben bearbeitet .....	XIX
Abkürzungsverzeichnis .....	XXI
Literaturverzeichnis .....	XXV
Verzeichnis der Muster und Checklisten .....	XXIX
Kapitel 1: Einführung und Grundbegriffe .....	1
Kapitel 2: Begründung von Wohnungseigentum .....	53
Kapitel 3: Gemeinschaftsordnung .....	253
Kapitel 4: Nachträgliche Veränderungen .....	653
Kapitel 5: Veräußerung von Wohnungseigentum .....	790
Kapitel 6: Sonderbereiche .....	953
Stichwortverzeichnis .....	1001

## Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	V
Vorwort der 1. Auflage .....	VII
Inhaltsübersicht .....	IX
Autorenverzeichnis .....	XVII
Im Einzelnen haben bearbeitet .....	XIX
Abkürzungsverzeichnis .....	XXI
Literaturverzeichnis .....	XXV
Verzeichnis der Muster und Checklisten .....	XXIX

<b>Kapitel 1: Einführung und Grundbegriffe .....</b>	1
A. Wirtschaftliche Bedeutung und Ziele des WEG .....	2
B. Motive für die Begründung von Wohnungseigentum .....	2
C. Alternativen zum Wohnungseigentum .....	3
I. Miteigentümervereinbarung (§ 1010 BGB) .....	3
II. Wohnungsrecht .....	5
III. Dauerwohnrecht .....	5
D. Grundmuster einer kurzen Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung .....	5
E. Grundstruktur des Wohnungseigentumsrechts .....	11
Vorbemerkung .....	11
I. Sachenrechtliches Grundverhältnis .....	11
II. Verhältnis der Wohnungseigentümer und Gemeinschaftsordnung .....	12
III. Die Wohnungseigentümergemeinschaft als Verband .....	13
F. Sonder- und Gemeinschaftseigentum .....	14
Vorbemerkung .....	14
I. Nicht sondereigentumsfähige Gebäudebestandteile .....	14
II. Raum und Zugangsmöglichkeit .....	15
G. Wohnungs- und Teileigentum .....	16
H. Sachenrechtliche Aufteilung .....	18
Vorbemerkung .....	18
I. Teilung nach § 8 Abs. 1 WEG .....	18
II. Teilungsvertrag nach § 3 Abs. 1 WEG .....	22
III. Grundbucheintragung .....	23
I. Gemeinschaftsordnung und das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander .....	23
I. Zweckbestimmung .....	23
II. Sondernutzungsrechte .....	25
III. Instandhaltung und Instandsetzung .....	26
IV. Kosten und Lasten .....	27
V. Versicherungen .....	35
VI. Eigentümersammlung .....	36
VII. Wiederaufbau .....	42
VIII. Mehrere Berechtigte eines Wohnungseigentums .....	43
IX. Veräußerungsbeschränkung .....	43
X. Verwalter .....	45
XI. Verwaltungsbeirat .....	48
XII. Bauliche Änderungen .....	49
XIII. Entziehung des Wohnungseigentums .....	49
XIV. Änderung der Gemeinschaftsordnung .....	49
<b>Kapitel 2: Begründung von Wohnungseigentum .....</b>	53
A. Grundstückssituation .....	57
Vorbemerkung .....	57
I. Vereinigung und Bestandteilszuschreibung von Grundstücken .....	57
II. Überbau und grundstücksübergreifende Tiefgaragen .....	65

## Inhaltsverzeichnis

---

III.	Grundstücksübergreifende Anlagen im Allgemeinen – Gesamtmuster . . . . .	96
B.	Teilung und Teilungsvertrag. . . . .	107
I.	Allgemeine Voraussetzungen, Teilungsvorgänge, Anpassung der Miteigentumsanteile . . . . .	107
II.	Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum, Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbesecheinigung . . . . .	131
III.	Häufige Abgrenzungsprobleme zwischen Gemeinschafts- und Sondereigentum und Gestaltungsmöglichkeiten . . . . .	148
IV.	Öffentlich-rechtliche Genehmigungen . . . . .	152
V.	Nachträgliche Behebung von Fehlern . . . . .	158
C.	Aufteilung durch den Bauträger . . . . .	162
	Vorbemerkung. . . . .	162
I.	Zusammenhang zwischen Teilungserklärung, Baubeschreibung und Bauträgervertrag. . . . .	162
II.	Änderungsvollmachten . . . . .	166
III.	Nachträgliche Zuweisung von Sondernutzungsrechten. . . . .	173
IV.	Sukzessive Begründung von Wohnungseigentum (Mehrhausanlage) . . . . .	180
V.	Abnahme von Gemeinschaftseigentum . . . . .	183
D.	Die Wohnungseigentümergemeinschaft im Gründungsstadium . . . . .	191
I.	Entstehen der Wohnungseigentümergemeinschaft und sog. werdender Wohnungseigentümer . . . . .	191
II.	Überleitung im Gründungsstadium geschlossener Verträge auf die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer . . . . .	205
III.	Verwalterbestellung und Verwaltervertrag im Gründungsstadium . . . . .	232
IV.	Veräußerungen durch einen Erwerber von Wohnungseigentum. . . . .	242
E.	Wohnungseigentum und sachenrechtliche Drittbeziehungen . . . . .	244
	Vorbemerkung. . . . .	244
I.	Wohnungseigentum als herrschendes Grundstück . . . . .	245
II.	Wohnungseigentum als belastetes Grundstück . . . . .	248
	<b>Kapitel 3: Gemeinschaftsordnung</b> . . . . .	253
A.	Vorspann, Abspann, Rahmen. . . . .	257
B.	Zweckbestimmung und Gebrauchsregelungen . . . . .	260
	Vorbemerkung. . . . .	260
I.	Begriffserläuterung, Zweckbestimmung im engeren und weiteren Sinn. . . . .	261
II.	Verhältnis zu den Angaben in den Aufteilungsplänen. . . . .	264
III.	Regelungsoptionen . . . . .	267
IV.	Verwalterzustimmung . . . . .	277
V.	Umwandlungsmöglichkeit von Teil- in Wohnungseigentum . . . . .	279
VI.	Sonstige Gebrauchsregelungen . . . . .	281
C.	Sondernutzungsrechte. . . . .	289
I.	Grundlagen . . . . .	289
II.	Bedeutung von Sondernutzungsrechten nach dem WEMoG. . . . .	293
III.	Begründung und Entstehung . . . . .	297
IV.	Rechtsfolgen . . . . .	304
V.	Mindestanforderungen . . . . .	304
VI.	Gerichtliche Entscheidungen als Indikator für besonders zu beachtende Aspekte . . . . .	304
VII.	Regelungsbereiche im Einzelnen . . . . .	307
VIII.	Folgerungen für das notarielle Verfahren . . . . .	311
IX.	Verfügung über Sondernutzungsrechte (ohne Aufhebung und Veräußerung) . . . . .	311
X.	Typische Regelungskonstellationen . . . . .	314
XI.	Besondere Regelungsziele. . . . .	325
D.	Erhaltung und Erhaltungskosten . . . . .	332
	Vorbemerkung. . . . .	332
I.	Grundsätzliche Erwägungen . . . . .	336
II.	Verlagerung von Erhaltungspflichten auf den Sondereigentümer . . . . .	344
III.	Verlagerung von Erhaltungspflichten auf die Gemeinschaft . . . . .	350
IV.	Berücksichtigung einer unterschiedlichen Betroffenheit der Wohnungseigentümer . . . . .	353
E.	Kosten und Lasten, Kostenverteilung . . . . .	372
	Vorbemerkung. . . . .	372

## Inhaltsverzeichnis

---

I.	Regelungsbedürfnis, Regelungsempfehlung . . . . .	373
II.	Kostentragung nach dem WEG, sämtliche bei der Gemeinschaft anfallende Kosten . . . . .	375
III.	Mögliche Verteilerschlüssel. . . . .	377
IV.	Einzelne Kostenpositionen und Kostenverteilungen. . . . .	381
F.	Wohngeld . . . . .	384
	Vorbemerkung. . . . .	384
I.	Sinn und Zweck des Wohngeldes, Verzicht auf das System Wohngeld in der Zweier-Gemeinschaft . . . . .	387
II.	Zahlungsmodalitäten des Wohngeldes, Sicherung der Zahlungspflicht . . . . .	389
III.	Haftung für Wohngeldrückstände . . . . .	392
IV.	Wohngeld, Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht . . . . .	394
G.	Eigentümersammlung . . . . .	400
	Vorbemerkung. . . . .	400
I.	Grundsätzliches, Zweck und Aufgabe der Eigentümersammlung . . . . .	402
II.	Einberufung . . . . .	404
III.	Die Versammlung . . . . .	411
IV.	Beschlussfassung . . . . .	424
V.	Nach der Versammlung, Niederschrift, Beschluss-Sammlung, Grundbucheintragung . . . . .	433
H.	Verwalter und Verwaltungsbeirat . . . . .	437
	Vorbemerkung. . . . .	437
I.	Verwalter . . . . .	438
II.	Verwaltungsbeirat . . . . .	444
I.	Bauliche Änderungen . . . . .	451
	Vorbemerkung. . . . .	451
I.	Überblick über die gesetzliche Ausgangslage . . . . .	452
II.	Regelungsmöglichkeiten . . . . .	454
III.	Verwalterzustimmung . . . . .	467
J.	Veräußerungsbeschränkung, Zustimmungen des Verwalters . . . . .	468
	Vorbemerkung. . . . .	468
I.	Allgemeines, Anspruch auf Zustimmungserteilung . . . . .	469
II.	Person des Zustimmungsberechtigten . . . . .	470
III.	Zustimmungsfälle . . . . .	471
IV.	Empfehlung eines Verzichtes auf die Zustimmungspflicht . . . . .	472
V.	Alternative Regelungen, bloßes Mitteilungserfordernis . . . . .	473
VI.	Ausweitung, Zustimmungserfordernis zu anderen Vorgängen . . . . .	474
K.	Öffnungsklausel, Möglichkeit der Änderung der Gemeinschaftsordnung . . . . .	476
	Vorbemerkung. . . . .	476
I.	Zweck und Bedeutung von Öffnungsklauseln . . . . .	477
II.	Allgemeine Öffnungsklausel, Mehrheitsanforderung . . . . .	477
III.	Tatbestandliche Voraussetzungen für die Änderungsbeschlüsse . . . . .	478
IV.	Grundbucheintragung der Änderungsbeschlüsse . . . . .	479
V.	Systematisches, konkrete Öffnungsklauseln . . . . .	480
L.	Sonstiges: Versicherung, Wiederaufbau, Aufhebung der Gemeinschaft, Entziehung des Wohnungseigentums . . . . .	481
	I. Versicherungen . . . . .	481
II.	Wiederaufbau im Falle der Zerstörung . . . . .	483
III.	Entziehung des Wohnungseigentums . . . . .	485
M.	Unechte Bestandteile; Nicht regelbare Punkte . . . . .	487
	Vorbemerkung. . . . .	487
I.	Einführung, Begriffsklärung, Kategorien . . . . .	488
II.	Beschlussregelungen . . . . .	488
III.	Keine Vereinbarung zum Binnenrecht: Sachenrecht, Vorkaufsrechte, Abnahme von Gemeinschaftseigentum, Miteigentümervereinbarungen . . . . .	507
IV.	Verstoß gegen höherrangiges Recht . . . . .	509
N.	Häufige WEG- Typen, Gesamtmuster . . . . .	510
	I. Große Wohnanlagen . . . . .	510
II.	Kleine Gemeinschaften, Reihenhäuser . . . . .	541
III.	Gemischte Nutzung und reine Gewerbeeinheit . . . . .	551

## Inhaltsverzeichnis

---

IV.	Mehrhausanlagen/Untergemeinschaften . . . . .	551
V.	Spezielle Zweck-Anlagen . . . . .	596
VI.	Wohnungserbbaurechts-Anlage (siehe sachenrechtlich Kap. 6 Rdn. 46 ff.) . . . . .	644
VII.	Reine Tiefgarage, Tiefgaragenerbbaurechtsanlage. . . . .	648
<b>Kapitel 4: Nachträgliche Veränderungen . . . . .</b>		<b>653</b>
A.	Veränderung von Miteigentumsanteilen . . . . .	655
	Vorbemerkung . . . . .	655
	I. Checkliste . . . . .	658
	II. Rechtliche Einordnung . . . . .	659
	III. Einigung . . . . .	659
	IV. Mitwirkung Dritter. . . . .	661
	V. Änderung der Miteigentumsanteile durch den aufteilenden Alleineigentümer . . . . .	666
	VI. Grundbuchverfahrensrechtliche Voraussetzungen . . . . .	668
	VII. Gestaltungsfragen . . . . .	669
B.	Veräußerung sondereigentumsfähiger Räume . . . . .	669
	Vorbemerkung . . . . .	669
	I. Checkliste . . . . .	674
	II. Rechtliche Einordnung . . . . .	674
	III. Einigung der Eigentümer. . . . .	675
	IV. Mitwirkung Dritter. . . . .	676
	V. Grundbuchverfahrensrechtliche Voraussetzungen . . . . .	676
	VI. Gestaltungsfragen . . . . .	677
C.	Umwandlung von Sonder- in Gemeinschaftseigentum und umgekehrt . . . . .	682
	Vorbemerkung . . . . .	682
	I. Checkliste . . . . .	682
	II. Rechtliche Einordnung . . . . .	683
	III. Einigung der Eigentümer. . . . .	683
	IV. Mitwirkung Dritter. . . . .	684
	V. Grundbuchverfahrensrechtliche Voraussetzungen . . . . .	685
	VI. Gestaltungsfragen und Muster . . . . .	686
D.	Unterteilung von Wohnungseigentum. . . . .	694
	Vorbemerkung . . . . .	694
	I. Checkliste . . . . .	695
	II. Rechtliche Einordnung . . . . .	696
	III. Unterteilungserklärung des Eigentümers . . . . .	696
	IV. Mitwirkung Dritter. . . . .	698
	V. Grundbuchverfahrensrechtliche Voraussetzungen . . . . .	700
	VI. Bauliche Veränderungen . . . . .	700
E.	Vereinigung und Bestandteilszuschreibung von Wohnungseigentum . . . . .	701
	Vorbemerkung . . . . .	701
	I. Checkliste . . . . .	702
	II. Rechtliche Einordnung . . . . .	703
	III. Motive für eine Vereinigung. . . . .	703
	IV. Eigentumsrechtliche Ausgangslage . . . . .	704
	V. Antrag des Eigentümers. . . . .	704
	VI. Mitwirkung Dritter. . . . .	704
	VII. Verfahrensrechtliche Voraussetzungen . . . . .	705
	VIII. Sondernutzungsrechte. . . . .	706
	IX. Bauliche Vereinigung . . . . .	706
F.	Änderung der Zweckbestimmung. . . . .	707
	I. Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum und umgekehrt. . . . .	707
	II. Abweichende Gebrauchsregelung . . . . .	710
G.	Änderung der Gemeinschaftsordnung. . . . .	713
	Vorbemerkung . . . . .	713
	I. Änderung durch einstimmige Vereinbarung . . . . .	715
	II. Änderung durch Beschluss auf Grund einer Vereinbarung . . . . .	718
	III. Aufhebung einer Veräußerungsbeschränkung nach § 12 WEG . . . . .	722

IV.	Anspruch auf Änderung der Gemeinschaftsordnung nach § 10 Abs. 2 . . . . .	724
V.	Überblick: Zustimmung dinglich Berechtigter . . . . .	725
H.	Sondernutzungsrechte. . . . .	727
	I. Veräußerung von Sondernutzungsrechten . . . . .	727
	II. Aufhebung von Sondernutzungsrechten. . . . .	737
I.	Bauliche Veränderungen . . . . .	739
J.	Hinzuerwerb von Grundstücken . . . . .	739
	Vorbemerkung. . . . .	739
	I. Durch die Wohnungseigentümer . . . . .	739
	II. Durch die rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) . . . . .	745
K.	Aufhebung des Wohnungseigentums. . . . .	753
	Vorbemerkung. . . . .	753
	I. Aufhebung des Wohnungseigentums durch Antrag . . . . .	753
	II. Aufhebung durch Vertrag und anschließende Realteilung. . . . .	758
	III. Spaltung von Wohnungseigentümergemeinschaften. . . . .	764
L.	Veräußerung von Teilflächen des Wohnungseigentumsgrundstücks . . . . .	771
	I. Veräußerung einer Teilfläche ohne Veränderung des Sondereigentums . . . . .	771
	II. Veräußerung einer Teilfläche bei gleichzeitiger Aufhebung von Sondereigentum . . . . .	779
M.	Unschädlichkeitszeugnis . . . . .	784
	Vorbemerkung. . . . .	784
	I. Erteilung eines Unschädlichkeitszeugnisses bei nachträglichen Veränderungen im Wohnungseigentumsrecht . . . . .	786
	II. Betroffene Rechte. . . . .	787
	III. Verfahren . . . . .	788
	IV. Voraussetzungen für die Feststellung der Unschädlichkeit. . . . .	789
	V. Grundbuchverfahren. . . . .	789
<b>Kapitel 5: Veräußerung von Wohnungseigentum. . . . .</b>		790
A.	Gesamt muster . . . . .	792
B.	Regelungsbedürftige Punkte im Kaufvertrag. . . . .	799
	I. Urkundseingang. . . . .	799
	II. Grundbuchstand . . . . .	809
	III. Angaben zu den von den Beteiligten mit dem Rechtsgeschäft verfolgten Zwecken . . . . .	812
	IV. Vertragsgegenstand . . . . .	818
	V. Kaufpreishöhe und -fälligkeit . . . . .	827
	VI. Erschließung . . . . .	841
	VII. Übernahme von Miet- und Pachtverhältnissen . . . . .	843
	VIII. Räumung, befristete Weiternutzung und Verkauf unter dem Vorbehalt der Weiternutzung . . . . .	852
	IX. Finanzierungsvollmacht. . . . .	857
	X. Besitzübergang. . . . .	861
	XI. Gewährleistung . . . . .	861
	XII. Eintritt in die Eigentümergemeinschaft . . . . .	881
	XIII. Vormerkung und Auflassung . . . . .	881
	XIV. Vorkaufsrechte . . . . .	890
	XV. Genehmigungen. . . . .	890
	XVI. Vollzug, Hinweise, Kosten und Steuern sowie Ausfertigungen und Abschriften . . . . .	891
C.	Verwalterzustimmung. . . . .	896
	I. Muster . . . . .	896
	II. Einführung . . . . .	897
	III. Zustimmungsbedürftige Veräußerung . . . . .	897
	IV. Zustimmungserklärung . . . . .	899
	V. Verwalternachweis . . . . .	906
D.	Eintritt in die Rechtsverhältnisse der WEG . . . . .	909
	I. Besitzübergang . . . . .	909
	II. Kostenverteilung, insb. Haftung für Hausgeldrückstände . . . . .	918
	III. Stimmrechtsvollmacht. . . . .	926
	IV. Verwaltervertrag und Verwaltervollmacht. . . . .	927
E.	Vorkaufsrechte. . . . .	928

## Inhaltsverzeichnis

---

Vorbemerkung . . . . .	928
I. Öffentlich-rechtliche Vorkaufsrechte . . . . .	928
II. Privatrechtliche Vorkaufsrechte, insbes. Mietervorkaufsrecht . . . . .	928
<b>Kapitel 6: Sonderbereiche . . . . .</b>	<b>953</b>
A. Beteiligung von Minderjährigen, Betreuten, Geschäftsunfähigen oder sonst gesetzlich Vertretenen	953
Vorbemerkung . . . . .	953
I. Begründung von Wohnungseigentum . . . . .	956
II. Änderungen bei bestehendem Wohnungseigentum . . . . .	959
III. Veräußerung und Erwerb von Wohnungseigentum . . . . .	961
B. Wohnungserbaurecht, Teilerbbaurecht . . . . .	966
I. Allgemeines . . . . .	966
II. Begründung . . . . .	966
III. Zustimmung des Grundstückseigentümers und dinglich Berechtigter . . . . .	969
IV. Erbbauzins . . . . .	970
V. Veräußerung des Wohnungserbaurechts . . . . .	971
VI. Erlöschen des Wohnungserbaurechts . . . . .	972
C. Dauerwohnrecht . . . . .	973
I. Grundlagen . . . . .	973
II. Rechtsnatur . . . . .	974
III. Begründung und Inhalt . . . . .	974
IV. Übertragung eines Dauerwohnrechts . . . . .	976
D. Versorgungsregelungen, insb. Energieliefer-Contracting . . . . .	977
I. Begriffsbestimmung, wirtschaftlicher Hintergrund und praktische Bedeutung des Contracting . . . . .	977
II. Befassung des Notars mit Versorgungsregelungen . . . . .	980
III. Rechtlicher Rahmen für Versorgungsregelungen . . . . .	981
IV. Versorgung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sowie der einzelnen Wohnungseigentümer durch Dritte, insb. Energiedienstleister . . . . .	984
V. Versorgung Dritter durch Anlagen auf dem WEG-Grundstück . . . . .	987
VI. Betrieb von Anlagen auf dem WEG-Grundstück durch einzelne Wohnungseigentümer, die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und gesonderte Betreibergesellschaften . . . . .	993
Stichwortverzeichnis . . . . .	1001