

Inhaltsverzeichnis

Rz. Seite

Einführung	1	1
I. Begriff des Wohnungseigentums	1	1
II. Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft	2a	1
III. Haftung der Wohnungseigentümer	2c	2
IV. Wohnungseigentum oder Miteigentum nach Bruchteilen	3	3
V. Gründe für die Bildung von Wohnungseigentum	4	3
VI. Wohnungseigentum als Gegenstand der Rechtsgestaltung	5	4

Muster 1:

Wohn- und Geschäftshaus mit ausführlicher Gemeinschaftsordnung	9	5
I. Vertragstext	9	5
II. Erläuterungen	96	22
1. Allgemeines	96	22
2. Notarieller Vorbefassungsvermerk	98	22
3. Form der Teilungserklärung	99	22
4. Inhaltliche Anforderungen	100	23
a) Belastungen	103	23
b) Teilungsobjekt	104	23
c) Aufteilungsplan	105	23
d) Abgeschlossenheit	106	24
aa) Wohnungseigentum	107	24
bb) Teileigentum	108	25
cc) Garagenstellplätze	109	25
dd) Doppelstockgarage	110	25
ee) Nicht mit Ziffern bezeichnete Räume	112	26
5. Name	112a	26
6. Bewilligungen, Anträge	113	26
7. Vollzugsvollmacht	114	26
8. Kosten	115	26
9. Salvatorische Klausel	116	27
10. Anlagen	117	27
11. Schlussvermerk	118	27
12. Gemeinschaftsordnung	119	27
13. Definitionen	120	27
a) Wohnungseigentum	120	27
b) Teileigentum	121	27
c) Abgrenzung Gemeinschafts-/Sondereigentum	122	27
d) Sondereigentum	123	28
aa) Balkone und Loggien	124	28
bb) Nicht tragende Zwischenwände	125	28
14. Sondernutzungsrecht	126	28
15. Nutzung des Eigentums	127	29
a) Sondereigentum	127	29
b) Gemeinschaftseigentum	128	29

Inhaltsverzeichnis

	Rz.	Seite
c) Gewerbliche Nutzung von Wohnungen	129	29
d) Nutzung von nicht zu Wohnzwecken dienendem Sondereigentum	130	29
e) Schilder, Antennen	132	30
16. Bestellung von Sondernutzungsrechten	133	30
a) Stellplätze	134	31
aa) Nachträgliche Zuordnung	135	31
bb) Kostentragung	138	32
b) Gartenflächen	139	32
c) Spitzboden	140	32
d) Nachträgliche Baumaßnahmen	142	33
17. Verwalterzustimmung	143	33
18. Keine Auseinandersetzung der Instandhaltungsrücklage	144	33
19. Haftung für Wohngeldrückstände	145	33
20. Instandhaltung	146	34
a) Umfang der Instandhaltung	147	34
b) Befugnisse des Verwalters	148	34
c) Instandhaltungsrückstellung	149	34
d) Bauliche Veränderungen	150	34
aa) Sondereigentum	150	34
bb) Gemeinschaftseigentum	150a	35
e) Haftung	151	36
21. Versicherungen	153	37
a) Auswahl durch Verwalter	154	37
b) Zurechnung von Mehraufwand	155	37
22. Wiederaufbau	156	37
23. Erwerbsrecht	157	37
24. Mehrere Berechtigte	158	38
a) Gesamtschuldnerische Haftung	158	38
b) Gemeinsamer Bevollmächtigter	159	38
c) Unerreichbarkeit	160	38
25. Entziehung des Sondereigentums	161	38
a) Zahlungsverzug	162	39
b) Unzumutbarkeit	163	39
c) Zurechnung von Drittverhalten	164	39
d) Vereinbarungswidrige Nutzung	165	39
e) Verletzung von Instandhaltungspflichten	166	39
f) Mehrere Eigentümer	167	40
26. Kostentragung	168	40
a) Verteilungsschlüssel gemäß § 16 Abs. 2 WEG	169	40
b) Abweichende Regelungen	170	41
aa) Gemeinschaftsordnung	171	41
bb) Beschluss	171	41
c) Heizung/Warmwasser	172	42
d) Verbrauchsabhängige Kosten	173	42
e) Verwaltungskosten	174	42
f) Unabhängigkeit von tatsächlicher Inanspruchnahme	175	42
g) Übermäßige Nutzung	176	42

Inhaltsverzeichnis

	Rz.	Seite
h) Vergrößerung Wohn-/Nutzfläche	177	43
i) Erstattung bei Inanspruchnahme durch Gläubiger der Gemeinschaft	177a	43
j) Wirtschaftsplan	178	43
k) Jährliche Abrechnung	179	43
27. Wohngeldzahlung	180	44
a) Leistungszeit	181	44
b) Aufrechnung und Zurückbehaltung	182	44
28. Eigentümerversammlung	183	45
a) Beschlussfassung	183	45
b) Einberufung	184	45
c) Außerordentliche Eigentümerversammlung	185	45
d) Einberufung durch andere Personen als den Verwalter	186	45
e) Form der Einberufung	187	45
f) Einberufungsfrist	188	45
g) Beschlussfähigkeit	189	46
h) Vorsitz	190	46
i) Stimmenmehrheit	191	46
j) Stimmengleichheit	192	46
k) Stimmrechte	193	46
l) Mehrere Eigentümer	194	47
m) Vertretung	195	47
n) Beistand	196	47
o) Ungültigkeit von Beschlüssen	197	47
p) Niederschrift	198	47
q) Beschluss-Sammlung	198a	47
29. Verwalter	199	48
a) Bestellung durch Mehrheitsbeschluss	200	48
b) Dauer der Verwalterbestellung	201	48
c) Wiederholte Bestellung	202	48
d) Vorzeitige Abberufung	203	49
e) Weisungen	204	49
f) Verwaltervertrag	205	49
g) Befugnisse	206	49
aa) Verträge	207	49
bb) Vertretungsbefugnis	208	49
cc) Einziehung von Forderungen	209	50
dd) Hausordnung	210	50
ee) Prozessvollmacht	211	50
ff) Befreiung von § 181 BGB	212	50
h) Verwalternachweis	213	50
30. Verwaltungsbeirat	214	51
31. Öffnungsklausel	216	51
a) Rechtsentwicklung	216	51
b) Mehrheit	219	53
c) Inhaltliche Anforderungen	220	53
d) Änderung von Sondernutzungsrechten	221	54
e) Laufende Verwaltung	222	54

Muster 2:

Reihenhausanlage	223	55
I. Vertragstext	223	55
II. Erläuterungen	258	62
1. Allgemeines	258	62
2. Form der Teilungserklärung	259	62
3. Inhaltliche Anforderungen	260	62
4. Teilungsobjekt	261	62
5. Aufteilungsplan	262	62
6. Abgeschlossenheit	263	63
7. Wirtschaftliche Trennung	265	63
a) Instandhaltungsrücklage	266	63
b) Kein Wiederaufbau	267	63
c) Kein Verwalter	268	64
d) Sondernutzungsrechte an Teilstücken	269	64
e) Anwendung nachbarrechtlicher Bestimmungen	271	64
f) Sondernutzungsrechte an Gebäudeteilen	272	64
g) Gestattung baulicher Änderungen	273	65
h) Sondereigentum bei baulichen Änderungen	274	65
i) Ansprüche gegenüber Dritten	275	65
j) Verantwortlichkeit gegenüber Dritten	276	65
k) Nutzung	277	66
l) Keine Verwalterzustimmung	278	66
m) Getrennte Instandhaltung und Kostentragung	279	66
n) Getrennte Versicherungen	280	66
o) Gesamtschuldnerische Haftung	281	66
p) Getrennte Kostentragung	282	67
q) Kostentragung nach Miteigentumsanteilen	283	67
r) Keine Eigentümerversammlung	284	67

Muster 3:

Kurze Teilungserklärung ohne Gemeinschaftsordnung, vorläufiger Aufteilungsplan	286	68
I. Vertragstext	286	68
II. Erläuterungen	301	72
1. Allgemeines	301	72
2. Form der Teilungserklärung	302	72
3. Inhaltliche Anforderungen	303	72
4. Aufteilung vor Eigentumserwerb	304	72
5. Vorläufiger Aufteilungsplan	305	72
6. Abgeschlossenheit	308	73
7. Nicht mit Ziffern bezeichnete Räume	309	73
8. Stellplätze	310	74

Muster 4:

Ergänzung der Teilungserklärung nach Vorlage des amtlichen Aufteilungsplans	311	75
I. Vertragstext	311	75

Inhaltsverzeichnis

	Rz.	Seite
II. Erläuterungen	317	77
1. Allgemeines	317	77
2. Vollmacht	318	77
3. Form der Ergänzung	319	77
4. Einbeziehung des endgültigen Aufteilungsplans	320	77
 Muster 5:		
Aufteilung durch Vertrag § 3 WEG, Zweifamilienhaus	321	78
I. Vertragstext	321	78
II. Erläuterungen	357	86
1. Allgemeines	357	86
2. Form der vertraglichen Begründung von Wohnungseigentum	359	86
3. Voraussetzungen des § 3 WEG	360	86
4. Vertragliche Begründung von Sondereigentum	363	87
5. Vorkaufsrechte	364	87
6. Einigung	365	88
7. Bewilligung und Beantragung der Rechtsänderung	366	88
8. Rang des Vorkaufsrechts	367	88
9. Kosten	369	88
10. Gewerbliche Nutzung von Wohnungseigentum	370	89
11. Bestellung von Sondernutzungsrechten	371	89
a) Stellplätze	372	89
b) Gartenflächen	373	89
12. Veräußerungsbeschränkung	374	89
13. Beschränkung der Besitzüberlassung	375	90
14. Kostentragung nach Miteigentumsanteilen	376	90
15. Änderung der Kostenregelung	377	90
16. Keine Eigentümersammlung	378	90
17. Wohnungseigentümerbeschluss	380	90
 Muster 6:		
Aufteilung eines Wohnungserbaurechts	381	91
I. Vertragstext	381	91
II. Erläuterungen	434	102
1. Allgemeines	434	102
2. Aufteilungsplan	435	102
3. Abgeschlossenheitsbescheinigung	436	102
4. Nicht mit Ziffern bezeichnete Räume	437	102
5. Kosten, Sonstiges	438	102
6. Wohnungserbaurecht	439	103
7. Teilerbaurecht	440	103
8. Eigentümergemeinschaft	441	103
9. Zweckbestimmung des Erbbaurechtsvertrages	442	103
10. Getrennte Verwaltung	443	103
a) Tiefgarage	444	103
b) Bestellung von Sondernutzungsrechten für Teileigentümergemeinschaften	446	104

c) Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums	448 104
d) Bauliche Veränderungen	449 104
e) Wiederaufbau durch Teileigentümergemeinschaften	450 104
11. Entziehung	451 105
12. Erbbauzins, Lasten und Kosten	452 105
13. Versammlung von Teileigentümergemeinschaften	453 105
14. Bildung eines Verwaltungsbeirates	454 105
Muster 7:	
Nachträgliche Dachaufstockung, kurze Teilungserklärung	455 106
I. Vertragstext	455 106
II. Erläuterungen	465 109
1. Allgemeines	465 109
2. Beschreibung der vorgesehenen Baumaßnahme	467 109
3. Vorübergehende Verbindung der Miteigentumsanteile mit Garageneinheit	468 109
4. Zuweisung zu künftigen Einheiten	469 110
5. Durchführungsvollmacht	470 110
6. Stimmrecht	471 110
7. Aussetzung der Kostentragungspflicht	472 110
8. Beginn der Kostentragungspflicht	473 110
9. Befugnis zur Aufstockung	474 111
10. Änderung der Teilungserklärung	475 111
11. Kostentragung, baurechtliche Zulässigkeit	476 111
Muster 8:	
Nachträgliche Umwandlung von Teileigentum in Wohneigentum	477 112
I. Vertragstext	477 112
II. Erläuterungen	484 114
1. Allgemeines	484 114
2. Gegenstand der Änderung	486 114
3. Kostentragung, Zulässigkeit der Änderung	487 114
4. Umwandlung in Gemeinschaftseigentum	488 114
5. Durchführungsvollmacht	489 115
6. Stimmrecht	490 115
7. Kostentragung	491 115
8. Beginn der Kostentragungspflicht	492 115
Muster 9:	
Unterteilung einer WE-Einheit	493 116
I. Vertragstext	493 116
II. Erläuterungen	506 120
1. Allgemeines	506 120
2. Form	507 120
3. Bezeichnung der Wohnungseigentumseinheit	508 120
4. Belastungen	509 120
5. Aufteilungsplan, Abgeschlossenheitsbescheinigung	510 121
6. Sondernutzungsrechte	511 121

Inhaltsverzeichnis

	Rz.	Seite
7. Stimmrecht	512	121
8. Eintragung	513	121
9. Kosten, Sonstiges	514	121
 Muster 10:		
Vereinigung von Wohnungseigentum	515	122
I. Vertragstext	515	122
II. Erläuterungen	523	124
1. Allgemeines	523	124
2. Bezeichnung der Wohnungseigentumseinheiten	526	124
3. Grundbuchstand	527	124
4. Form	528	125
5. Beglaubigungsvermerk, Kosten	529	125
 Muster 11:		
Aufnahme einer Öffnungsklausel in die Gemeinschaftsordnung	530	126
I. Vertragstext	530	126
II. Erläuterungen	537	128
1. Allgemeines	537	128
2. Inhaltliche Anforderungen an Öffnungsklauseln	538	128
3. Mehrheit	539	128
4. Sondernutzungsrechte	540	128
5. Zustimmung dinglich Berechtigter	541	129
6. Kosten	542	129
 Muster 12:		
Aufhebung des Wohnungseigentums	543	130
I. Vertragstext	543	130
II. Erläuterungen	564	136
1. Allgemeines	564	136
2. Form der Aufhebung von Wohnungseigentum	565	136
3. Grundbuchstand	566	136
4. Schließung der Wohnunggrundbücher	567	136
5. Auseinandersetzung	568	136
a) Lastenverteilung	569	137
b) Mängelrechte	570	137
c) Nicht im Grundbuch eingetragene Belastungen	571	137
d) Freistellung von nicht übernommenen Rechten und Lasten ..	572	137
e) Zinsen, Steuern, Abgaben	573	137
f) Erschließungskosten, Anliegerbeiträge	574	137
g) Besitzübergang	575	137
h) Kosten	576	138
i) Grunderwerbsteuer	577	138
j) Schenkungsteuer	578	138
k) Auflassung, grundbuchlicher Vollzug	579	138
l) Genehmigungen	580	138

Muster 13:

Kaufvertrag über selbstgenutztes Wohnungseigentum, Direktzahlung, kein Verbrauchervertrag	581 139
I. Vertragstext	581 139
II. Erläuterungen	610 146
1. Allgemeines	610 146
2. Form des Kaufvertrages	611 146
3. Grundbuchstand	612 146
4. Kaufgegenstand	613 146
5. Kaufpreis	614 147
a) Fälligkeit	615 147
b) Auflassungsvormerkung	618 148
c) Lastenfreistellung	619 148
d) Verwalterzustimmung, Nachweis	620 149
e) Fälligkeitsmitteilung	622 149
f) Räumung	623 149
g) Zinsen bei nicht fristgerechter Zahlung	624 150
h) Bankverbindung	625 150
i) Vollstreckungsunterwerfung	626 150
j) Nachweisverzicht	627 150
6. Vertragliches Rücktrittsrecht	628 150
7. Schadensersatz neben Rücktritt	629 151
8. Grundpfandrechte des Käufers	630 151
9. Garantie Vertragserfüllung	630a 151
10. Beschaffenheitsvereinbarung	631 151
a) Sachmängel	632 152
b) Nicht im Grundbuch eingetragene Belastungen	633 152
c) Garantie Übereignungsverpflichtung, Lastenfreistellung	634 152
d) Zinsen, Steuern, Abgaben	635 153
e) Übernahme von im Grundbuch eingetragenen Rechten	636 153
11. Besitzübergang, Gefahr- und Lastenübergang	637 153
a) Kein Mietverhältnis	638 153
b) Vollstreckungsunterwerfung, Räumung	639 154
c) Keine Wohnungsbindung	640 154
d) Rechtsverhältnis zur Eigentümergemeinschaft	641 154
e) Haftung für Verbindlichkeiten der Eigentümergemeinschaft	641a 154
f) Instandsetzungsrücklage	642 155
g) Rückständige Verwaltungsbeiträge	643 155
h) Vollmacht zur Ausübung von Eigentümerrechten	644 156
i) Zustimmungserfordernis und Widerruf	645 156
12. Erschließungskosten, Anliegerbeiträge	646 156
13. Kosten	648 157
a) Vertragskosten, Grunderwerbsteuer	648 157
b) Kosten der Lastenfreistellung	652 157
c) Kosten der Genehmigung/Bestätigung	653 157
14. Auflassung	654 158
15. Auflassungsvormerkung	655 158

Inhaltsverzeichnis

	Rz.	Seite
a) Löschung nach Eigentumsumschreibung	656	158
b) Löschung bei Rücktritt des Verkäufers	657	159
16. Finanzierungsvollmacht	658	159
17. Umschreibungsüberwachung	659	160
18. Genehmigungen	660	160
19. Unbedenklichkeitsbescheinigung	661	160
20. Gesamtschuldnerische Haftung, Grunderwerbsteuer	662	160
 Muster 14:		
Kaufvertrag über vermietetes Wohnungseigentum, Notaranderkonto, Verbraucherertrag	663	161
I. Vertragstext	663	161
II. Erläuterungen	688	165
1. Allgemeines	688	165
2. Notaranderkonto	689	165
a) Auszahlungsanweisung	690	165
b) Auszahlungsvoraussetzungen	691	166
c) Nichtausübung Mieterverkaufsrecht	692	166
d) Zinsen bei nicht fristgerechter Zahlung	693	166
e) Verzögerung durch Auflagen der Finanzierungsgläubiger	694	166
f) Nachweis geringeren Zinsschadens	695	167
3. Vollstreckungsunterwerfung	696	167
4. Rücktrittsrecht	697	167
5. Beschaffenheitsvereinbarung	698	167
6. Sachmängel	699	167
7. Lastenfreie Übergabe	701	167
8. Übernahme Mietverhältnis	702	168
a) Keine Mietrückstände	703	168
b) Änderung des Mietverhältnisses nur mit Zustimmung des Erwerbers	704	168
9. Kosten	705	169
10. Unterrichtung des Vorkaufsberechtigten	706	169
11. Ausübung des Vorkaufsrechts	707	169
12. Zweiwochenfrist	708	169
 Muster 15:		
Kaufvertrag über zu bildendes Wohnungseigentum	709	170
I. Vertragstext	709	170
II. Erläuterungen	721	172
1. Allgemeines	721	172
2. Verweisung auf Teilungserklärung	722	172
3. Verzicht auf Vorlesen/Beifügung	723	172
4. Vollzugsvollmacht	724	172

Muster 16:

Ablösung und Verkauf eines Sondernutzungsrechts zwischen	
Wohnungseigentümern (Stellplatz)	725 173
I. Vertragstext	725 173
II. Erläuterungen	744 176
1. Allgemeines	744 176
2. Kaufgegenstand	745 176
3. Inhalt des Kaufvertrages	746 176
4. Absicherung der Kaufpreiszahlung	748 177
5. Auflassungsvormerkung	749 177
6. Zustimmung der Grundpfandrechtsgläubiger	750 177
7. Gewährleistung für Rechtsmängel	751 178
8. Sachmängel	752 178
9. Besitzübergang	753 178
10. Kosten, Grunderwerbsteuer	754 178
11. Umschreibungsüberwachung	756 178

Muster 17: Kellertausch zwischen Wohnungseigentümern	757 179
---	--------------

I. Vertragstext	757 179
II. Erläuterungen	769 182
1. Allgemeines	769 182
2. Ablösung des Sondereigentums	770 182
3. Gegenleistung	771 182
4. Auflassung, Erklärungen an das Grundbuchamt	772 183
5. Zustimmung dinglich Berechtigter	773 183
6. Steuern, Kosten	774 183

Literaturverzeichnis	185
-----------------------------	-----

Stichwortverzeichnis	189
-----------------------------	-----