

Inhaltsverzeichnis

Rz. Seite

Vorwort	V
Einführung.....	1.....1
I. Begriff des Wohnungseigentums	1.....1
II. Wohnungseigentum als Kaufgegenstand.....	2a.....1
III. Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergemeinschaft	2c.....2
IV. Haftung der Wohnungseigentümer	2e.....2
V. Wohnungseigentum oder Miteigentum nach Bruchteilen.....	3.....3
VI. Gründe für die Bildung von Wohnungseigentum.....	4.....4
VII. Wohnungseigentum als Gegenstand der Rechtsgestaltung.....	5.....4
Muster 1: Wohn- und Geschäftshaus mit ausführlicher Gemeinschaftsordnung.....	9.....7
I. Vertragstext	9.....7
II. Erläuterungen	96.....23
1. Allgemeines	96.....23
2. Notarieller Vorbelehrungsvermerk.....	98.....24
3. Form der Teilungserklärung	99.....24
4. Inhaltliche Anforderungen.....	100.....24
a) Belastungen.....	103.....25
b) Teilungsobjekt	104.....25
c) Aufteilungsplan	105.....25
d) Abgeschlossenheit	106.....26
aa) Wohnungseigentum.....	107.....26
bb) Teileigentum	108.....27
cc) Garagenstellplätze.....	109.....27
dd) Duplexparker/Doppelstockgarage.....	110.....27
ee) Nicht mit Nummern bezeichnete Räume	112.....28
5. Name	112a.....28
6. Bewilligungen, Anträge	113.....28
7. Vollzugsvollmacht	114.....29
8. Kosten	115.....29
9. Salvatorische Klausel.....	116.....29
10. Anlagen.....	117.....29
11. Schlussvermerk	118.....29
12. Gemeinschaftsordnung	119.....29
13. Definitionen	120.....30
a) Wohnungseigentum	120.....30
b) Teileigentum	121.....30

	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. Eigentümersammlung	183	48
a) Beschlussfassung	183	48
b) Einberufung	184	48
c) Außerordentliche Eigentümersammlung	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) Stimmengleichheit	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: Reihenhausanlage	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 Teilstücken	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 Eigentümersversammlung	378	92
17. Wohnungseigentümerbeschluss	380	92
Muster 6: Aufteilung eines Wohnungserbaurechts.....	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 Teileigentümergemeinschaften	446	106
c) Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums	448	106
d) Bauliche Veränderungen.....	449	106
e) Wiederaufbau durch Teileigentümergemeinschaften	450	106
11. Entziehung	451	107
12. Erbbauzins, Lasten und Kosten	452	107
13. Versammlung von Teileigentümergemeinschaften.....	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

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) Auflösung, 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) Auflösungsvormerkung.....	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

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..... 701.....173**

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 Mieterverkaufsrecht	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. Umschreibungsüberwachung	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	