

# Inhaltsverzeichnis

Rz. Seite

<b>Vorwort .....</b>	<b>V</b>
<b>Einführung.....</b>	<b>1..... 1</b>
I. Begriff des Wohnungseigentums .....	1..... 1
II. Wohnungseigentum als Kaufgegenstand.....	2a..... 1
III. Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft .....	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
 <b>Muster 1: Wohn- und Geschäftshaus mit ausführlicher Gemeinschaftsordnung.....</b>	 <b>9..... 7</b>
I. Vertragstext .....	9..... 7
II. Erläuterungen .....	96..... 23
1. Allgemeines .....	96..... 23
2. Notarieller Vorbefassungsvermerk .....	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. 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) 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
<b>Muster 2: Reihenhausanlage .....</b>	<b>223</b>	<b>59</b>
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
<b>Muster 3: Kurze Teilungserklärung ohne Gemeinschaftsordnung,             vorläufiger Aufteilungsplan .....</b>	<b>286</b>	<b>71</b>
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
<b>Muster 4: Ergänzung der Teilungserklärung nach Vorlage des amtlichen Aufteilungsplans.....</b>	<b>311</b>	<b>77</b>
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
<b>Muster 5: Aufteilung durch Vertrag § 3 WEG, Zweifamilienhaus .....</b>	<b>321</b>	<b>81</b>
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
<b>Muster 6: Aufteilung eines Wohnungserbbaurechts.....</b>	<b>381</b>	<b>93</b>
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. Eigentümergeinschaft .....	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
<b>Muster 7: Nachträgliche Dachaufstockung, kurze Teilungserklärung .....</b>	<b>455</b>	<b>109</b>
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
<b>Muster 8: Nachträgliche Umwandlung von     Teileigentum in Wohneigentum .....</b>	<b>477</b>	<b>115</b>
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
<b>Muster 9: Nachträgliche Aufhebung von Sondernutzungsrechten und Begründung von Sondereigentum.....</b>	<b>493.....</b>	<b>119</b>
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
<b>Muster 10: Unterteilung einer WE-Einheit .....</b>	<b>516.....</b>	<b>125</b>
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
<b>Muster 11: Vereinigung von Wohnungseigentum .....</b>	<b>538.....</b>	<b>131</b>
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
<b>Muster 12: Aufnahme einer Öffnungsklausel in die Gemeinschaftsordnung .....</b>	<b>553.....</b>	<b>135</b>
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
<b>Muster 13: Aufhebung des Wohnungseigentums</b> .....	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
<b>Muster 14: Kaufvertrag über selbst genutztes Wohnungseigentum, Direktzahlung, kein Verbrauchervertrag</b> .....	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
<b>Muster 16: Kaufvertrag über zu bildendes Wohnungseigentum .....</b>	<b>747</b>	<b>183</b>
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
<b>Muster 17: Ablösung und Verkauf eines Sondernutzungsrechts zwischen     Wohnungseigentümern (Stellplatz) .....</b>	<b>763</b>	<b>187</b>
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
<b>Muster 18: Kellertausch zwischen Wohnungseigentümern .....</b>	<b>795</b>	<b>193</b>
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
<b>Muster 19: Verwalterzustimmung.....</b>	<b>814.....</b>	<b>197</b>
I. Vertragstext .....	814.....	197
II. Erläuterungen .....	816.....	197
1. Allgemeines .....	816.....	197
2. Besonderheit bei Kapitalgesellschaft als Verwalterin .....	818.....	198
<b>Literaturverzeichnis .....</b>		<b>199</b>
<b>Stichwortverzeichnis.....</b>		<b>205</b>