

Inhaltsverzeichnis

Musterverzeichnis	23
Häufig verwendete Literatur	27
Abkürzungsverzeichnis	29
§ 1 Grundlagen und Einführung	43
A. Sachenrechtliches Minimum	43
I. Muster	43
II. Erläuterungen	43
III. Gang der Darstellung	44
B. Überblick über die gesetzlichen Regelungen	45
I. Eigentumsbegriffe	45
1. Wohnungseigentum	45
2. Teileigentum	46
3. Abgrenzung Wohnungs- und Teileigentum	47
4. Gemeinschaftliches Eigentum	48
a) Grundstück	48
b) Zwingendes weiteres Gemeinschaftseigentum	48
c) Sonstiges Gemeinschaftseigentum	48
5. Sondereigentum	49
a) Grundsatz	49
b) Kein Mitsondereigentum	49
6. Miteigentumsanteil	50
7. Von der Trinitätslehre zum Verbandsrecht	50
II. Sondernutzungsrechte	52
1. Grundlagen	52
2. Anwendungsbereich	52
3. Sonstige Gebrauchsregelungen	53
III. Begründung von Wohnungseigentum	53
1. Vertrag der Miteigentümer (§ 3 WEG)	53
2. Einseitige Teilungserklärung (§ 8 WEG)	54
3. Abgeschlossenheit/baubehördliche Bescheinigung	54
a) Materielles Recht	54
b) Baubehördliche Abgeschlossenheitsbescheinigung	55
IV. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	56
1. Begriff	56
2. Gemeinschaftsordnung	57
3. Vereinbarungen und Beschlüsse	57
a) Vereinbarungen (§ 10 Abs. 2, 3 WEG)	57

b) Beschlüsse (§ 10 Abs. 4 WEG)	58
4. Unauflöslichkeit der Gemeinschaft.	58
5. Veräußerungsbeschränkung (§ 12 WEG)	59
6. Rechte und Pflichten (§§ 13 f. WEG)	59
7. Verteilung von Lasten und Kosten	60
8. Verwaltung	61
a) Versammlung und Stimmrecht	61
b) Verwalter	61
c) Wirtschaftsplan, Rechnungslegung	62
d) Verwaltungsbeirat	63
C. Allgemeine Gestaltungshinweise	63
I. Ausgangslage	63
II. Einige Ursachen „missratener Gestaltung“	64
1. Vom Beruf zur Gesetzgebung	64
a) Entstehungsgeschichte des WEG	64
b) WEG-Novelle 2007	65
2. Zeitablauf	66
3. Rechtliches Betreuungsdefizit	67
4. Fehlende Vertragsparität	67
III. Entwicklung der Rechtsprechung	68
1. Vorbemerkung	68
2. Beispiele	69
a) Abgrenzung Gemeinschafts-/Sondereigentum	69
b) Nutzungsangaben in Plänen	69
c) Zitterbeschlüsse	70
d) Dingliche Ermächtigungen	70
e) Teilrechtsfähigkeit	71
3. Kautelarjuristische Konsequenzen	71
D. Grundlagenermittlung und Checkliste	71
I. Grundsätze	71
II. Basisinformation	73
1. Grundbuch	73
2. Bestandsbauten/Pläne	73
3. Öffentliches Recht (insbes. Neubau)	73
III. Allgemeine Checkliste	74
§ 2 Kleinaufteilungen	75
A. Grundfall	75
I. Muster	75
II. Erläuterungen	76
1. Aufteilungsmotive	76

2. Aufteilungsarten	77
3. Form	77
4. Gemeinschaftsverhältnis vor Aufteilung	77
5. Grundstück	78
6. Abgeschlossenheitsbescheinigung	78
7. Miteigentumsanteil	79
8. Sondereigentum	79
9. Sondernutzungsrechte	79
10. Gemeinschaftsverhältnis nach Aufteilung	80
11. Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung	80
III. Checkliste	80
B. Quasi-Realteilung (Doppel-/Reihenhäuser).	81
I. Muster	81
II. Erläuterungen	84
1. Aufteilungsmotive	84
2. Form	85
3. Vorläufiger Aufteilungsplan	85
4. Quasi-Realteilung	85
5. Identitätserklärung	86
6. Planbeifügung	86
7. Fehlende Sondereigentumsfähigkeit	87
8. Gemeinschaftseigentum	87
9. Sondernutzungsrechte	87
10. Einzelfallregelungen	87
11. Gemeinschaftsordnung	88
12. Nutzungsbestimmungen	88
13. Untergang	88
14. Bauliche Veränderungen	88
15. Baurechtsausnutzung	88
III. Checkliste	89
C. Blockweise Aufteilung.	89
I. Muster	89
II. Erläuterungen	92
1. Aufteilungsmotive	92
2. Form	93
3. Belastungen	93
4. Verbale Beschreibung	93
5. Untergemeinschaft	93
6. Wohnungseigentumseinheiten	94
7. Baubehördliche Abgeschlossenheitsbescheinigung	94

8. Untergemeinschaften	94
9. Getrennte Abrechnung	94
10. Bauliche Veränderungen	95
11. Gemeinschaftsverwaltung	95
12. Realteilung	95
III. Checkliste	95
§ 3 Großaufteilung (reines Wohnungseigentum)	97
A. Zinshaus (Bestand)	97
I. Muster	97
II. Erläuterungen	113
1. Form	113
2. Grundstück	113
3. Bebauung	113
4. Belastungen	113
5. Dingliche Teilung	114
6. Urkundsgestaltung	114
7. Ohne Abgeschlossenheitsbescheinigung	114
8. Mit Abgeschlossenheitsbescheinigung	114
9. Definitionen	114
10. Sondereigentum	115
11. Hilfsregelungen	116
12. Gemeinschaftsordnung	116
13. Name	116
14. Nutzungsbefugnisse	116
15. Nutzungsbestimmungen	116
16. Überlassung an Dritte	117
17. Hausordnung	118
18. Unterteilung	118
19. Vereinigung	118
20. Ausbaurecht	118
21. Umwandlung Wohnungs-/Teileigentum	118
22. Sondernutzungsrechte	119
23. Abweichungen Sachen-/Mietrecht	119
24. Veräußerung	119
25. Veräußerungsbeschränkung	119
26. Aufhebung Zustimmungserfordernis	120
27. Rechtsnachfolger	120
28. Instandhaltung	120
29. Außenfenster/-türen	120
30. Instandhaltungsrückstellung	121

31. Wiederaufbau	121
32. Anzeigepflicht	121
33. Besichtigungsrecht	121
34. Personenmehrheit	121
35. Entziehung	122
36. Lasten und Kosten	122
37. Wirtschaftsplan	122
38. Wohn-/Hausgeld	122
39. Zahlungsmodalitäten	123
40. Abweichender Kostenverteilungsschlüssel	123
41. Kosten des Sondereigentums	123
42. Beschlusskompetenz für Änderungen	123
43. Sicherung der Gemeinschaft	124
44. Haftung im Außenverhältnis	124
45. Haftung Rechtsnachfolger	124
46. Haftung Rechtsvorgänger	125
47. Wirtschaftsplan	125
48. Abrechnung	125
49. Eigentümerversammlung	125
50. Beschlussfähigkeit	126
51. Vertretung	126
52. Eventualeinberufung	126
53. Stimmrecht	126
54. Stimmrecht bei Unterteilung/Vereinigung	127
55. Öffnungsklausel	127
56. Grundbucheintragung	127
57. Verwalterbestellung	127
58. Befugnisse des Verwalters	128
59. Öffnungsklausel	128
60. Erwerb von Grundeigentum	129
61. Verwaltervertrag bei Veräußerung	129
62. Vergütung des Verwalters	129
63. Aus- und Umbauten	130
64. Nachträglicher Fahrstuhleinbau	131
65. Änderungsvollmachten	131
66. Grundbchanträge	131
67. Kostentragung	132
68. Notar- und Gerichtskosten	132
III. Checkliste	132

B. Neubau Wohnungsanlage	133
I. Muster	133
II. Erläuterungen.	134
1. Besonderheiten Neubau	134
2. Bauabschnittsweise Errichtung	135
3. Änderungsvollmachten	137
4. Besondere Veräußerungsbeschränkung	137
5. Umfang der Änderungsvollmacht.	137
III. Endaufteilung Neubau	138
1. Muster	138
2. Erläuterungen	139
a) Form	139
b) Zeitpunkt.	140
c) Urkundsbeteiligte	140
d) Identitätserklärung.	140
e) Anpassung des Planungsstandes	140
f) Miteigentumsanteile	140
g) Aufteilungsplan	141
h) Sonstiges.	141
IV. Checkliste	141
C. Bauabschnittsweise Errichtung	141
I. Muster	141
1. Überdimensionaler Miteigentumsanteil	141
2. Vormerkungsmodell	142
II. Erläuterungen.	143
1. Problem	143
2. Gestaltungsmöglichkeiten	143
3. Spätere Unterteilung	143
4. Vormerkung	143
§ 4 Anlagen mit Spezialcharakter	145
A. Gemischnutzung Wohnen/Gewerbe	145
I. Muster	145
II. Erläuterungen.	146
1. Besonderheiten	146
2. Nutzungsmöglichkeiten	146
3. Konkurrenzschutz.	147
4. Werbeschilder	147
5. Sonstiges	147
III. Checkliste	147

B. Reines Gewerbe	147
I. Muster	147
II. Erläuterungen	149
1. Besonderheiten	149
2. Name	149
3. Nutzungsmöglichkeiten	149
4. Nutzungsbestimmung/Konkurrenzschutz	149
5. Störende Nutzungen	150
6. Sondernutzungsrechte	150
7. Verwaltungsregelungen	150
III. Checkliste	150
C. Ferienhausanlagen	151
I. Muster	151
II. Erläuterungen	151
1. Spezialcharakter	151
2. Nutzungsregelungen	152
D. Betreutes Wohnen	152
I. Muster	152
II. Erläuterungen	153
1. Heimcharakter	153
2. Nutzungsregelungen	154
3. Schuldrechtliche Bedingungen	154
III. Hinweis statt Checkliste	154
E. Tiefgaragen (ein Grundstück)	155
I. Muster	155
II. Erläuterungen	156
1. Gestaltungsmöglichkeiten	156
2. Gemeinschaftseigentum und Mitbenutzung	156
3. Sondernutzung	156
4. Teileigentum	157
5. Sonderproblem: Mehrfachparker	157
III. Checkliste	158
F. Tiefgarage (mehrere Grundstücke)	158
I. Muster	158
II. Erläuterungen	160
1. Form und Gestaltungsproblem	160
2. Eigengrenzüberbau	161
3. Zufahrtsrecht	161
4. Gestaltungsmöglichkeiten	161
5. Abgeschlossenheit	162

6. Verzicht Überbaurente.	162
7. Rangstelle.	162
8. Herrschvermerk.	162
9. Weitere Absicherung.	163
10. Unmögliche Bauausführung.	163
11. Unterbleibende Bauausführung.	163
III. Checkliste.	163
§ 5 Sondernutzungsrechte	165
A. Standardfälle	165
I. Muster	165
II. Erläuterungen	165
1. Allgemeines	165
2. Berechtigte	165
3. Stellplätze	166
4. Bestimmtheit	166
5. Nutzungsbefugnisse	166
III. Sonstiges (statt Checkliste)	167
1. Stellplatzrechte (Alternativen)	167
a) Beschränktes Ausbaurecht	167
b) Erweitertes Ausbaurecht	167
c) Alternierendes Recht/Einkaufsmarkt und Wohnungen	168
d) Bedingtes Sondernutzungsrecht	168
2. Gärten	168
a) Umfassendes Gartensondernutzungsrecht	168
b) Eingeschränktes Gartensondernutzungsrecht	169
c) Alternierend (Kinderspielplatz)	169
d) Reines Terrassennutzungsrecht	170
3. Freiflächen Gewerbe	170
a) Uneingeschränkte Platznutzung	170
b) Eingeschränkte Platznutzung	170
c) Gastwirtschaftsbetrieb	170
d) Werbeeinrichtungen	171
4. Mehrhausanlagen	171
a) Doppelhaushälften	171
b) Wohnungsblöcke	171
5. Dächer/Spitzböden und Souterrain	172
a) Reine Nebenzwecke	172
b) Kleines Ausbaurecht	172
c) Großes Ausbaurecht/Aufstockung	172

6. Sonstiges	172
a) Einschränkung Sondernutzungsberechtigung/ Fluchtweg	172
b) Mobilfunkanlage auf dem Dach.	173
7. Aufhebung.	173
B. Kfz-Stellplatz (aufschiebend bedingt)	173
I. Muster	173
II. Erläuterungen	174
C. Flexible Zuordnung von sonstigen Sondernutzungsrechten	175
I. Abstellräume und Freiflächen	175
II. Erläuterungen	176
III. Checkliste	177
§ 6 Sonstige Regelungen in der GO	179
A. „Unechte Vereinbarungen“	179
I. Hausordnung.	179
1. Muster	179
2. Erläuterungen.	180
a) Rechtsnatur.	180
b) Inhalt.	181
II. Verwaltervertrag	181
1. Muster	181
2. Erläuterungen.	184
III. Übergang sonstiger Verträge	185
1. Muster	185
2. Erläuterungen.	185
B. Bildung von Untergemeinschaften	186
I. Muster	186
II. Erläuterungen	187
1. Anwendungsbereich.	187
2. Reichweite.	187
III. Checkliste	188
C. Öffnungsklauseln	188
I. Muster	188
II. Erläuterungen	189
1. Allgemeines	189
2. Zweckmäßigkeit	189
3. Grundbucheintragung.	189
III. Checkliste	189
D. Werdendes Wohnungseigentum	190
I. Muster	190

II. Erläuterungen	190
1. Begriff	190
2. Abwehrklausel	191
3. Forthaftung	191
III. Checkliste	191
E. Aus- und Umbauten (Dachgeschoss)	191
I. Muster	191
II. Erläuterungen	193
1. Allgemeines	193
2. Umfang des Ausbaurechtes	193
3. Bildung von Sondereigentum	193
4. Tragung von Lasten und Kosten	194
5. Stimmrecht	194
6. Absicherung der Gemeinschaft	194
III. Checkliste	194
F. Haftung für Lasten	195
I. Muster	195
II. Erläuterungen	195
1. Grundsätze	195
2. Haftung Innenverhältnis	196
III. Checkliste (für Kaufverträge)	196
G. Schiedsklausel	196
I. Muster	196
II. Erläuterungen	197
1. Zulässigkeit	197
2. Zweckmäßigkeit	197
§ 7 Interne Veränderungen	199
A. Vereinigung	199
I. Muster	199
II. Erläuterungen	200
1. Form	200
2. Motive	200
3. Zulässigkeit	201
III. Checkliste	202
B. Unterteilung	202
I. Muster	202
II. Erläuterungen	203
1. Form	203
2. Motive	203
3. Zulässigkeit	204

4. Stimmrecht	204
5. Unterteilung von Sondernutzungsrechten	204
6. Notwendige Kompletaufteilung	204
III. Checkliste	205
C. Raumtausch	205
I. Muster	205
II. Erläuterungen	206
1. Form/Abgeschlossenheit	206
2. Belastungen	206
3. Miteigentumsanteil	206
III. Checkliste	207
D. Sonstige Änderungen	207
I. Muster	207
II. Erläuterungen	208
1. Form	208
2. Zustimmung von Gläubigern	208
3. Beschluss	209
4. Kosten	209
E. Übertragung Sondernutzungsrecht/Kfz-Stellplatz	210
I. Muster	210
II. Erläuterungen	211
1. Form	211
2. Buchung	212
3. Beifügung der Bewilligungsurkunde	212
4. Belastungen	212
5. Kaufpreisregelung	212
6. Pfandfreie Abschreibung	213
7. Pfandunterstellung	213
8. Steuern	213
III. Checkliste	213
§ 8 Externe Veränderungen	215
A. Hinzuerwerb	215
I. Muster	215
II. Erläuterungen	217
1. Form	217
2. Vollmacht	217
3. Auflassung	217
4. Erwerbsverhältnis	217
5. Unterstellung unter die Teilung	218
6. Belastungen	218

B. Wegmessung	218
I. Muster	218
II. Erläuterungen.	219
1. Allgemeines	219
2. Veräußerer	219
3. Aufhebung der Teilung	219
C. Erwerb durch den Verband	220
§ 9 Aufhebung	221
A. Insgesamt	221
I. Muster	221
II. Erläuterungen.	222
1. Form	222
2. Voraussetzungen	222
3. Belastungen	222
B. Teilaufhebung	223
I. Muster	223
II. Erläuterungen.	224
1. Form	224
2. Zulässigkeit.	224
3. Wegmessung	225
C. Realteilung	225
I. Möglichkeiten	225
II. Spaltung	225
III. Alternative.	226
IV. Verpflichtung zur Realteilung	226
§ 10 Verwaltung	227
A. Verwalterneubestellung	227
I. Muster	227
II. Erläuterungen.	227
1. Erstbestellung	227
2. Neubestellung	227
3. Verwaltervertrag	227
B. Beschluss-Sammlung	228
I. Muster	228
II. Erläuterungen.	228
1. Bedeutung	228
2. Grundlagen	229
3. Form	229
4. Öffnungsklausel	229

5. Einsicht	229
6. Besondere Beschlusskompetenz	229
III. Checkliste	230
C. Verwalterzustimmung gem. § 12 WEG	230
I. Muster	230
II. Erläuterungen	231
1. Erforderlichkeit	231
2. Form	231
3. Zeitpunkt	231
4. Nachweis	231
5. Mängel	232
6. Beschlussbuch	232
7. Wertangabe	232
III. Checkliste	233
§ 11 Wohnungserbaurecht (§ 30 WEG)	235
A. Teilungserklärung	235
I. Muster	235
II. Erläuterungen	236
1. Erbaurecht	236
2. Aufteilung	236
3. Erbaurechtsvertrag	236
III. Checkliste	237
B. Vereinigung mit dem Stammgrundbuch	237
I. Muster	237
II. Erläuterungen	239
1. Form und Gestaltung	239
2. Änderungen der bisherigen Aufteilung	239
3. Beurkundung	239
C. Erwerb Stammgrundstück durch die Gemeinschaft	239
§ 12 Dauernutzungsrecht	241
A. Wohnrecht	241
I. Muster	241
II. Erläuterungen	243
1. Form	243
2. Rechtsnatur	243
3. Voraussetzungen	243
4. Dauer	243
5. Rangstelle	243
B. Gewerbliche Nutzung	244

§ 13 Steuerrecht	245
A. Allgemeines	245
B. Einkommensteuerrecht	245
I. Drei-Objekt-Grenze	245
II. Aufteilung von Betriebsausgaben/Werbungskosten	246
III. Rücklagen/Sonderumlagen	246
IV. Haushaltsnahe Dienstleistungen	246
C. Bewertungsrecht und Grundsteuer	247
D. Grunderwerbsteuer	247
E. Umsatzsteuer	248
F. Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht	249
§ 14 Öffentliches Recht	251
A. Grundlagen	251
B. Öffentlich-rechtliche Genehmigungserfordernisse	252
I. Grundlagen	252
II. Allgemeine Genehmigungen	252
1. Land- und Forstwirtschaft	252
2. Umlegungsverfahren	252
3. Sanierungs- und Stadtentwicklungsgebiete	252
III. Spezifische Genehmigungen	253
1. § 22 BauGB	253
2. § 172 BauGB	253
IV. Realteilung	255
V. Sonstiges	256
C. Beiträge und Abgaben	256
I. Erschließung	256
II. Sanierungsausgleich	257
III. Ver- und Entsorgungsentgelte	257
1. Privatrecht	257
2. Öffentliches Recht	257
D. Bauordnungs- und Bauplanungsrecht	258
E. Wohnungsbindung	258
§ 15 Internationale Bezüge	259
A. Internationales Privatrecht: Grundlagen	259
I. Deutsches Grundstück/Wohnungseigentum	259
II. Ausländisches Grundstück/Wohnungseigentum	259
III. Rechtsvergleichung	259
IV. Fazit und Praxisempfehlung	260

B. Vollmachtsmuster	261
I. Muster	261
II. Erwerbsvollmacht	266
1. Muster	266
2. Muster	268
III. Verkaufsvollmacht	273
1. Muster	273
2. Muster	275
C. Deutsche Hinterlegung bei Auslandsgeschäft	278
§ 16 Kostenhinweise	279
§ 17 Anhänge	281
A. Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Nr. 2 des Wohnungseigentumsgesetzes vom 19.03.1974 (AVA) (Bundesanzeiger Nr. 58 vom 23.03.1974)	281
B. Verordnung über die Anlegung und Führung der Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher (Wohnungsgrundbuchverfügung) in der Fassung vom 24.01.1995 (BGBl. I S. 34)	284
C. Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenver- ordnung – WoFlV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)	287
D. Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (Verordnung über Heizkostenabrechnung) in der Fassung vom 21.01.1989 (BGBl. I S. 115; geändert durch VO vom 02.12.2008 – BGBl. I S. 2375, 2009 S. 435)	289
Stichwortverzeichnis	299
Benutzerhinweise zur CD-ROM	307