

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 2. Auflage	5
Vorwort zur 1. Auflage	7
Musterverzeichnis	25
Häufig verwendete Literatur	29
Abkürzungsverzeichnis	31
§ 1 Grundlagen und Einführung	45
A. Sachenrechtliches Minimum	45
I. Muster	45
II. Erläuterungen	45
III. Gang der Darstellung	47
B. Überblick über die gesetzlichen Regelungen	47
I. Eigentumsbegriffe	47
1. Wohnungseigentum	47
2. Teileigentum	49
3. Abgrenzung Wohnungs- und Teileigentum	49
4. Gemeinschaftliches Eigentum	50
a) Grundstück	50
b) Zwingendes weiteres Gemeinschaftseigentum	50
c) Sonstiges Gemeinschaftseigentum	51
5. Sondereigentum	51
a) Grundsatz	51
b) Kein Mitsondereigentum	52
6. Miteigentumsanteil	52
7. Von der Trinitätslehre zum Verbandsrecht	53
II. Sondernutzungsrechte	55
1. Grundlagen	55
2. Anwendungsbereich	55
3. Sonstige Gebrauchsregelungen	56
III. Begründung von Wohnungseigentum	56
1. Vertrag der Miteigentümer (§ 3 WEG)	56
2. Einseitige Teilungserklärung (§ 8 WEG)	57
3. Abgeschlossenheit/baubehördliche Bescheinigung	57
a) Materielles Recht	57
b) Baubehördliche Abgeschlossenheitsbescheinigung	58
IV. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	60
1. Begriff	60
2. Gemeinschaftsordnung	60

3. Vereinbarungen und Beschlüsse	61
a) Vereinbarungen (§ 10 Abs. 2, 3 WEG)	61
b) Beschlüsse (§ 10 Abs. 4 WEG)	62
4. Unauflöslichkeit der Gemeinschaft	62
5. Veräußerungsbeschränkung (§ 12 WEG)	62
6. Rechte und Pflichten (§§ 13 f. WEG)	63
7. Verteilung von Lasten und Kosten	64
8. Verwaltung	65
a) Versammlung und Stimmrecht	65
b) Verwalter	66
c) Wirtschaftsplan, Rechnungslegung	67
d) Verwaltungsbeirat	67
C. Allgemeine Gestaltungshinweise	68
I. Ausgangslage	68
II. Einige Ursachen „missratener Gestaltung“	69
1. Vom Beruf zur Gesetzgebung	69
a) Entstehungsgeschichte des WEG	69
b) WEG-Novelle 2007	70
2. Zeitablauf	70
3. Rechtliches Betreuungsdefizit	71
4. Fehlende Vertragsparität	72
III. Entwicklung der Rechtsprechung	73
1. Vorbemerkung	73
2. Beispiele	73
a) Abgrenzung Gemeinschafts-/Sondereigentum	73
b) Nutzungsangaben in Plänen	74
c) Zitterbeschlüsse	75
d) Dingliche Ermächtigungen	75
e) Teilrechtsfähigkeit	76
3. Kautelarjuristische Konsequenzen	76
D. Grundlagenermittlung und Checkliste	76
I. Grundsätze	76
II. Basisinformation	78
1. Grundbuch	78
2. Bestandsbauten/Pläne	78
3. Öffentliches Recht (insbes. Neubau)	79
III. Allgemeine Checkliste	79
§ 2 Kleinaufteilungen	81
A. Grundfall	81
I. Muster	81

II. Erläuterungen	82
1. Aufteilungsmotive	82
2. Aufteilungsarten	83
3. Form.	83
4. Gemeinschaftsverhältnis vor Aufteilung	83
5. Grundstück.	84
6. Abgeschlossenheitsbescheinigung.	84
7. Miteigentumsanteil	85
8. Sondereigentum	85
9. Sondernutzungsrechte.	85
10. Gemeinschaftsverhältnis nach Aufteilung	86
11. Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung.	86
III. Checkliste.	86
B. Quasi-Realteilung (Doppel-/Reihenhäuser).	87
I. Muster	87
II. Erläuterungen	91
1. Aufteilungsmotive	91
2. Form.	91
3. Vorläufiger Aufteilungsplan.	91
4. Quasi-Realteilung	92
5. Identitätserklärung.	92
6. Planbeifügung.	94
7. Fehlende Sondereigentumsfähigkeit.	94
8. Gemeinschaftseigentum	94
9. Gemeinschaftsordnung	94
10. Sondernutzungsrechte.	95
11. Einzelfallregelungen	95
12. Nutzungsbestimmungen	95
13. Untergang	95
14. Bauliche Veränderungen	95
15. Baurechtsausnutzung	96
III. Checkliste.	96
C. Blockweise Aufteilung.	97
I. Muster	97
II. Erläuterungen	99
1. Aufteilungsmotive	99
2. Form.	100
3. Belastungen	100
4. Verbale Beschreibung.	100
5. Untergemeinschaft.	101

6. Wohnungseigentumseinheiten	101
7. Baubehördliche Abgeschlossenheitsbescheinigung.	101
8. Untergemeinschaften.	102
9. Getrennte Abrechnung.	102
10. Bauliche Veränderungen	102
11. Gemeinschaftsverwaltung.	102
12. Realteilung	102
III. Checkliste	103
§ 3 Großaufteilung (reines Wohnungseigentum)	105
A. Zinshaus (Bestand).	105
I. Muster	105
II. Erläuterungen.	121
1. Form	121
2. Grundstück	121
3. Bebauung	121
4. Belastungen.	122
5. Dingliche Teilung.	122
6. Urkundsgestaltung	122
7. Ohne Abgeschlossenheitsbescheinigung	123
8. Mit Abgeschlossenheitsbescheinigung.	123
9. Definitionen	123
10. Sondereigentum	123
11. Hilfsregelungen	124
12. Gemeinschaftsordnung.	124
13. Name	124
14. Nutzungsbefugnisse	125
15. Nutzungsbestimmungen	125
16. Überlassung an Dritte	126
17. Hausordnung	126
18. Unterteilung	127
19. Vereinigung	127
20. Ausbaurecht	127
21. Umwandlung Wohnungs-/Teileigentum.	127
22. Sondernutzungsrechte	127
23. Abweichungen Sachen-/Mietrecht	128
24. Veräußerung	128
25. Veräußerungsbeschränkung	128
26. Aufhebung Zustimmungserfordernis	129
27. Rechtsnachfolger	129
28. Instandhaltung	129

29. Außenfenster/-türen	130
30. Instandhaltungsrückstellung	130
31. Wiederaufbau	130
32. Anzeigepflicht	130
33. Besichtigungsrecht	131
34. Personenmehrheit	131
35. Entziehung	131
36. Lasten und Kosten	131
37. Wirtschaftsplan	132
38. Wohn-/Hausgeld	132
39. Zahlungsmodalitäten	132
40. Abweichender Kostenverteilungsschlüssel	132
41. Kosten des Sondereigentums	133
42. Beschlusskompetenz für Änderungen	133
43. Sicherung der Gemeinschaft	133
44. Haftung im Außenverhältnis	134
45. Haftung Rechtsnachfolger	134
46. Haftung Rechtsvorgänger	134
47. Wirtschaftsplan	135
48. Abrechnung	135
49. Eigentümerversammlung	135
50. Beschlussfähigkeit	135
51. Vertretung	135
52. Eventualeinberufung	136
53. Stimmrecht	136
54. Stimmrecht bei Unterteilung/Vereinigung	136
55. Öffnungsklausel	137
56. Grundbucheintragung	137
57. Verwalterbestellung	137
58. Befugnisse des Verwalters	138
59. Öffnungsklausel	138
60. Erwerb von Grundeigentum	138
61. Verwaltervertrag bei Veräußerung	139
62. Vergütung des Verwalters	139
63. Aus- und Umbauten	140
64. Nachträglicher Fahrstuhleinbau	141
65. Änderungsvollmachten	141
66. Grundbuchanträge	141
67. Kostentragung	142
68. Notar- und Gerichtskosten	142

III. Checkliste	142
B. Neubau Wohnanlage	143
I. Muster	143
II. Erläuterungen	144
1. Besonderheiten Neubau	144
2. Bauabschnittsweise Errichtung	145
3. Änderungsvollmachten	147
4. Besondere Veräußerungsbeschränkung	147
5. Umfang der Änderungsvollmacht.	147
6. Abnahme von Gemeinschaftseigentum	148
III. Endaufteilung Neubau	149
1. Muster	149
2. Erläuterungen	150
a) Form	150
b) Zeitpunkt	150
c) Urkundsbeteiligte	151
d) Identitätserklärung	151
e) Anpassung des Planungsstandes	151
f) Miteigentumsanteile	151
g) Aufteilungsplan	151
h) Sonstiges	152
IV. Checkliste	152
C. Bauabschnittsweise Errichtung	152
I. Muster	152
1. Überdimensionaler Miteigentumsanteil	152
2. Vormerkungsmodell	153
II. Erläuterungen	153
1. Problem	153
2. Gestaltungsmöglichkeiten.	154
3. Spätere Unterteilung	154
4. Vormerkung	154
§ 4 Anlagen mit Spezialcharakter	155
A. Gemischnutzung Wohnen/Gewerbe	155
I. Muster	155
II. Erläuterungen	156
1. Besonderheiten	156
2. Nutzungsmöglichkeiten	156
3. Konkurrenzschutz.	157
4. Werbeschilder	157
5. Sonstiges	157

III. Checkliste.	158
B. Reines Gewerbe	158
I. Muster	158
II. Erläuterungen	160
1. Besonderheiten	160
2. Name	160
3. Nutzungsmöglichkeiten.	160
4. Nutzungsbestimmung/Konkurrenzschutz	160
5. Störende Nutzungen	161
6. Sondernutzungsrechte	161
7. Verwaltungsregelungen.	161
III. Checkliste.	161
C. Ferienhausanlagen	162
I. Muster	162
II. Erläuterungen	162
1. Spezialcharakter	162
2. Nutzungsregelungen.	163
D. Betreutes Wohnen.	163
I. Muster	163
II. Erläuterungen	164
1. Heimcharakter	164
2. Nutzungsregelungen.	165
3. Schuldrechtliche Bedingungen	165
III. Hinweis statt Checkliste.	165
E. Tiefgaragen (ein Grundstück)	166
I. Muster	166
II. Erläuterungen	167
1. Gestaltungsmöglichkeiten	167
2. Gemeinschaftseigentum und Mitbenutzung	167
3. Sondernutzung	168
4. Teileigentum	168
5. Sonderproblem: Mehrfachparker.	168
III. Checkliste.	169
F. Tiefgarage (mehrere Grundstücke)	170
I. Muster	170
II. Erläuterungen	172
1. Form und Gestaltungsproblem	172
2. Eigengrenzüberbau	172
3. Zufahrtsrecht	173
4. Gestaltungsmöglichkeiten	173

5. Abgeschlossenheit	173
6. Verzicht Überbaurente	174
7. Rangstelle	174
8. Herrschvermerk	174
9. Weitere Absicherung	174
10. Unmögliche Bauausführung	175
11. Unterbleibende Bauausführung	175
III. Checkliste	175
§ 5 Sondernutzungsrechte	177
A. Standardfälle	177
I. Muster	177
II. Erläuterungen	177
1. Allgemeines	177
2. Berechtigte	177
3. Stellplätze	178
4. Bestimmtheit	178
5. Nutzungsbefugnisse	178
III. Sonstiges (statt Checkliste)	179
1. Stellplatzrechte (Alternativen)	179
a) Beschränktes Ausbaurecht	179
b) Erweitertes Ausbaurecht	179
c) Alternierendes Recht/Einkaufsmarkt und Wohnungen	180
d) Bedingtes Sondernutzungsrecht	180
2. Gärten	180
a) Umfassendes Gartensondernutzungsrecht	180
b) Eingeschränktes Gartensondernutzungsrecht	181
c) Alternierend (Kinderspielplatz)	181
d) Reines Terrassennutzungsrecht	182
3. Freiflächen Gewerbe	182
a) Uneingeschränkte Platznutzung	182
b) Eingeschränkte Platznutzung	182
c) Gastwirtschaftsbetrieb	183
d) Werbeeinrichtungen	183
4. Mehrhausanlagen	183
a) Doppelhaushälften	183
b) Wohnungsblöcke	184
5. Dächer/Spitzböden und Souterrain	184
a) Reine Nebenzwecke	184
b) Kleines Ausbaurecht	184
c) Großes Ausbaurecht/Aufstockung	184

6. Sonstiges	185
a) Einschränkung Sondernutzungsberechtigung/Fluchtweg	185
b) Mobilfunkanlage auf dem Dach	185
7. Aufhebung	185
B. Kfz-Stellplatz (aufschiebend bedingt)	186
I. Muster	186
II. Erläuterungen	186
C. Flexible Zuordnung von sonstigen Sondernutzungsrechten	188
I. Abstellräume und Freiflächen	188
II. Erläuterungen	189
III. Checkliste	190
§ 6 Sonstige Regelungen in der GO	191
A. „Unechte Vereinbarungen“	191
I. Hausordnung	191
1. Muster	191
2. Erläuterungen	193
a) Rechtsnatur	193
b) Inhalt	193
II. Verwaltervertrag	193
1. Muster	193
2. Erläuterungen	197
III. Übergang sonstiger Verträge	197
1. Muster	197
2. Erläuterungen	198
B. Bildung von Untergemeinschaften	199
I. Muster	199
II. Erläuterungen	199
1. Anwendungsbereich	199
2. Reichweite	199
III. Checkliste	200
C. Öffnungsklauseln	200
I. Muster	200
II. Erläuterungen	201
1. Allgemeines	201
2. Zweckmäßigkeit	201
3. Grundbucheintragung	202
III. Checkliste	202
D. Werdendes Wohnungseigentum	202
I. Muster	202
II. Erläuterungen	203

1. Begriff	203
2. Abwehrklausel	203
3. Forthaftung	204
III. Checkliste	204
E. Aus- und Umbauten (Dachgeschoss)	204
I. Muster	204
II. Erläuterungen	206
1. Allgemeines	206
2. Umfang des Ausbaurechtes	206
3. Bildung von Sondereigentum	206
4. Tragung von Lasten und Kosten	207
5. Stimmrecht	207
6. Absicherung der Gemeinschaft	207
III. Checkliste	207
F. Haftung für Lasten	208
I. Muster	208
II. Erläuterungen	208
1. Grundsätze	208
2. Haftung Innenverhältnis	209
III. Muster Eintritt in die Wohnungseigentümergeinschaft (für Kaufverträge)	209
IV. Checkliste (für Kaufverträge)	210
G. Schiedsklausel	210
I. Muster	210
II. Erläuterungen	211
1. Zulässigkeit	211
2. Zweckmäßigkeit	211
§ 7 Interne Veränderungen	213
A. Vereinigung	213
I. Muster	213
II. Erläuterungen	214
1. Form	214
2. Motive	215
3. Zulässigkeit	215
III. Checkliste	216
B. Unterteilung	216
I. Muster	216
II. Erläuterungen	218
1. Form	218
2. Motive	218

3. Zulässigkeit	218
4. Stimmrecht	218
5. Unterteilung von Sondernutzungsrechten	219
6. Notwendige Komplettaufteilung	219
III. Checkliste	219
C. Raumtausch	219
I. Muster	219
II. Erläuterungen	220
1. Form/Abgeschlossenheit	220
2. Belastungen	221
3. Miteigentumsanteil	221
III. Checkliste	221
D. Sonstige Änderungen	222
I. Muster	222
II. Erläuterungen	223
1. Form	223
2. Zustimmung von Gläubigern	223
3. Beschluss	224
4. Kosten	224
E. Übertragung Sondernutzungsrecht/Kfz-Stellplatz	224
I. Muster	224
II. Erläuterungen	226
1. Form	226
2. Buchung	226
3. Beifügung der Bewilligungsurkunde	227
4. Belastungen	227
5. Kaufpreisregelung	227
6. Pfandfreie Abschreibung	228
7. Pfandunterstellung	228
8. Steuern	228
III. Checkliste	228
§ 8 Externe Veränderungen	229
A. Hinzuerwerb	229
I. Muster	229
II. Erläuterungen	231
1. Form	231
2. Vollmacht	231
3. Auflassung	231
4. Erwerbsverhältnis	231
5. Unterstellung unter die Teilung	232

6. Belastungen	232
B. Wegmessung	232
I. Muster	232
II. Erläuterungen	233
1. Allgemeines	233
2. Veräußerer	233
3. Aufhebung der Teilung	233
C. Erwerb durch den Verband	234
§ 9 Aufhebung	235
A. Insgesamt	235
I. Muster	235
II. Erläuterungen	236
1. Form	236
2. Voraussetzungen	236
3. Belastungen	236
B. Teilaufhebung	237
I. Muster	237
II. Erläuterungen	238
1. Form	238
2. Zulässigkeit	239
3. Wegmessung	239
C. Realteilung	239
I. Möglichkeiten	239
II. Spaltung	240
III. Alternative	240
IV. Verpflichtung zur Realteilung	240
§ 10 Verwaltung	241
A. Verwalterneubestellung	241
I. Muster	241
II. Erläuterungen	241
1. Erstbestellung	241
2. Neubestellung	241
3. Verwaltervertrag	241
B. Beschlusssammlung	242
I. Muster	242
II. Erläuterungen	242
1. Bedeutung	242
2. Grundlagen	243
3. Form	243

4. Öffnungsklausel	243
5. Einsicht	243
6. Besondere Beschlusskompetenz	244
III. Checkliste	244
C. Verwalterzustimmung gem. § 12 WEG	244
I. Muster	244
II. Erläuterungen	245
1. Erforderlichkeit	245
2. Form	245
3. Zeitpunkt	245
4. Nachweis	246
5. Mängel	246
6. Beschlussbuch	246
7. Wertangabe	247
III. Checkliste	247
§ 11 Wohnungserbbaurecht (§ 30 WEG)	249
A. Teilungserklärung	249
I. Muster	249
II. Erläuterungen	249
1. Erbbaurecht	249
2. Aufteilung	250
3. Erbbaurechtsvertrag	250
III. Checkliste	251
B. Vereinigung mit dem Stammgrundbuch	251
I. Muster	251
II. Erläuterungen	253
1. Form und Gestaltung	253
2. Änderungen der bisherigen Aufteilung	253
3. Beurkundung	253
C. Erwerb Stammgrundstück durch die Gemeinschaft	254
§ 12 Dauernutzungsrecht	255
A. Dauerwohnrecht	255
I. Muster	255
II. Erläuterungen	257
1. Form	257
2. Rechtsnatur	257
3. Voraussetzungen	257
4. Dauer	257
5. Rangstelle	258

B. Gewerbliche Nutzung	258
§ 13 Steuerrecht	259
A. Allgemeines	259
B. Einkommensteuerrecht	259
I. Drei-Objekt-Grenze	259
II. Aufteilung von Betriebsausgaben/Werbungskosten	260
III. Rücklagen/Sonderumlagen	260
IV. Haushaltsnahe Dienstleistungen	260
V. Vertragliche Kaufpreisaufteilung	261
C. Bewertungsrecht und Grundsteuer	261
D. Grunderwerbsteuer	262
E. Umsatzsteuer	263
F. Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht	263
§ 14 Öffentliches Recht	265
A. Grundlagen	265
B. Öffentlich-rechtliche Genehmigungserfordernisse	266
I. Grundlagen	266
II. Allgemeine Genehmigungen	266
1. Land- und Forstwirtschaft	266
2. Umlegungsverfahren	266
3. Sanierungs- und Stadtentwicklungsgebiete	267
III. Spezifische Genehmigungen	267
1. § 22 BauGB	267
2. § 172 BauGB	268
IV. Realteilung	270
V. Sonstiges	270
C. Beiträge und Abgaben	271
I. Erschließung	271
II. Sanierungsausgleich	271
III. Ver- und Entsorgungsentgelte	271
1. Privatrecht	271
2. Öffentliches Recht	272
D. Bauordnungs- und Bauplanungsrecht	272
E. Wohnungsbindung	273
§ 15 Internationale Bezüge	275
A. Internationales Privatrecht: Grundlagen	275
I. Deutsches Grundstück/Wohnungseigentum	275
II. Ausländisches Grundstück/Wohnungseigentum	275
III. Rechtsvergleichung	275

IV. Fazit und Praxisempfehlung	276
B. Vollmachtsmuster	277
I. Muster	277
II. Erwerbsvollmacht	281
1. Muster	281
2. Muster	284
III. Verkaufsvollmacht	288
1. Muster	288
2. Muster	291
C. Deutsche Hinterlegung bei Auslandsgeschäft	294
§ 16 Kostenhinweise	295
§ 17 Anhänge	297
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)	297
B. Verordnung über die Anlegung und Führung der Wohnungs- und Teileigentumsgrundbücher (Wohnungsgrundbuchverfügung) in der Fassung vom 24.01.1995 (BGBl. I S. 34)	299
C. Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)	303
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)	305
Stichwortverzeichnis	315
Benutzerhinweise zur CD-ROM	323