

# Inhaltsverzeichnis

Geleitwort .....	5
Vorwort .....	7
Musterverzeichnis .....	13
<b>§ 1 Einführung .....</b>	<b>15</b>
A. Praktische Bedeutung des Wohnungs- und Teileigentums .....	15
B. Grundbegriffe .....	16
I. Teilungserklärung, Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum, Gemein- schaftsordnung .....	16
1. Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum .....	16
2. Teilungserklärung .....	18
a) Die einseitige Teilungserklärung gem. § 8 WEG .....	18
b) Die vertragsmäßige Begründung von Sondereigentum gem. § 3 WEG .	19
3. Die Gemeinschaftsordnung .....	20
a) Üblicher Inhalt der Gemeinschaftsordnung .....	20
b) Gebrauchsregelung und Sondernutzungsrechte .....	20
c) Regelungen zur Instandhaltung des Gebäudes und zur Tragung der Lasten und Kosten .....	21
d) Stimmrecht in der Wohnungseigentümerversammlung .....	22
e) Die Veräußerungsbeschränkung gem. § 12 WEG .....	22
II. Der Aufteilungsplan .....	23
III. Abgeschlossenheit und Abgeschlossenheitsbescheinigung .....	25
<b>§ 2 Wohnungs- und Teileigentum in der notariellen Praxis .....</b>	<b>27</b>
A. Erstmalige Aufteilung in Sondereigentum .....	27
I. Vorbesprechung .....	27
II. Entwurf und Beurkundung der Teilungserklärung samt Gemeinschaftsord- nung .....	27
1. Entwurf der Teilungserklärung .....	27
a) Teilungserklärung gem. § 8 WEG .....	27
b) Teilungserklärung gem. § 3 WEG .....	30
2. Entwurf der Gemeinschaftsordnung und Vereinbarung von Sondernut- zungsrechten .....	32
III. Kosten und Grunderwerbsteuer bei der Teilungserklärung samt Gemein- schaftsordnung .....	40
B. Änderungen der Teilungserklärung sowie der Gemeinschaftsordnung .....	41
I. Vereinigung und Unterteilung von Sondereigentumseinheiten .....	41
1. Vereinigung von Sondereigentumseinheiten .....	41
2. Unterteilung einer Sondereigentumseinheit .....	43
3. Kosten und Grunderwerbsteuer bei der Vereinigung oder Unterteilung von Sondereigentumseinheiten .....	45
II. Umwandlung von Sondereigentum in Gemeinschaftseigentum und Um- wandlung von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum .....	46
1. Umwandlung von Sondereigentum in Gemeinschaftseigentum .....	46
2. Umwandlung von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum .....	48
3. Kosten und Grunderwerbsteuer bei der Umwandlung von Sondereigen- tum in Gemeinschaftseigentum und umgekehrt .....	49

III. Veräußerung von Sondereigentum oder Sondernutzungsrechten an einen anderen Wohnungseigentümer sowie Änderung der Miteigentumsanteile unter Wohnungseigentümern .....	49
1. Veräußerung von Sondereigentum an einen anderen Wohnungseigentümer .....	49
2. Veräußerung eines Sondernutzungsrechts an einen anderen Wohnungseigentümer .....	52
3. Änderung der Miteigentumsanteile unter Wohnungseigentümern .....	54
4. Kosten und Grunderwerbsteuer bei der Veräußerung von Sondereigentum, Sondernutzungsrechten oder isolierten Miteigentumsanteilen an andere Wohnungseigentümer .....	57
IV. Sonstige Änderungen der Teilungserklärung, insbesondere Änderungen von Zweckbestimmungsvereinbarungen und nachträgliche Begründung von Sondernutzungsrechten .....	57
V. Hinzuerwerb oder Veräußerung von Grundstücksflächen .....	60
C. Aufhebung des Sondereigentums .....	61
D. Wohnungs- und Teilerbbaurecht .....	63
E. Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht .....	64

### **§ 3 Wissensüberprüfung und -vertiefung – Fragen und Lösungen zum Wohnungs- und Teileigentum .....**

A. Erstmalige Aufteilung in Sondereigentum .....	67
I. Erbauseinandersetzung .....	67
1. Der Sachverhalt .....	67
2. Frage .....	67
3. Lösung .....	67
II. Errichtung eines Wohnhausneubaus, an dem Sondereigentum eingeräumt wird .....	68
1. Der Sachverhalt .....	68
2. Fragen .....	68
3. Lösungen .....	68
B. Änderungen der Teilungserklärung sowie der Gemeinschaftsordnung .....	75
I. Neuaufteilung einer Wohnung .....	75
1. Der Sachverhalt .....	75
2. Frage .....	75
3. Lösung .....	75
II. Sondernutzungsrechte an neuen Stellplätzen .....	76
1. Der Sachverhalt .....	76
2. Frage .....	76
3. Lösung .....	76
III. Zuordnung eines Zimmers zu einer anderen Wohnung .....	77
1. Der Sachverhalt .....	77
2. Frage .....	77
3. Lösung .....	77
IV. Räume anders als im Aufteilungsplan .....	79
1. Der Sachverhalt .....	79
2. Frage .....	79
3. Lösung .....	80
V. Abspaltung eines Spitzbodens als selbstständige Wohnungseigentums-einheit .....	81
1. Der Sachverhalt .....	81
2. Frage .....	81
3. Lösung .....	81

VI. Wiedereinführung einer Veräußerungsbeschränkung .....	82
1. Der Sachverhalt .....	82
2. Frage .....	83
3. Lösung .....	83
Stichwortverzeichnis .....	85