

Inhaltsverzeichnis

Geleitwort	5
Vorwort	7
Musterverzeichnis	13
§ 1 Einführung	15
A. Praktische Bedeutung des Wohnungs- und Teileigentums	15
B. Grundbegriffe	16
I. Teilungserklärung, Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum, Gemeinschaftsordnung	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 Wohnungseigentümersversammlung	22
e) Die Veräußerungsbeschränkung gem. § 12 WEG	22
II. Der Aufteilungsplan	23
III. Abgeschlossenheit und Abgeschlossenheitsbescheinigung	25
§ 2 Wohnungs- und Teileigentum in der notariellen Praxis	27
A. Erstmalige Aufteilung in Sondereigentum	27
I. Vorbesprechung	27
II. Entwurf und Beurkundung der Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung	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 Sondernutzungsrechten	32
III. Kosten und Grunderwerbsteuer bei der Teilungserklärung samt Gemeinschaftsordnung	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 Umwandlung 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 Sondereigentum 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 Teilerbaurecht	63
E. Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht	64

§ 3 Wissensüberprüfung und -vertiefung – Fragen und Lösungen zum Wohnungs- und Teileigentum	67
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. Neuauftteilung 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