

Inhaltsverzeichnis

	Rz.	Seite
Vorwort		V
Einführung	1	1
I. Neuerungen durch die WEG-Reform 2020	1	1
II. Begriff des Wohnungseigentums	11	2
III. Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft	13	3
IV. Haftung der Wohnungseigentümer	15	4
V. Wohnungseigentum oder Miteigentum nach Bruchteilen	19	5
VI. Gründe für die Bildung von Wohnungseigentum	20	5
VII. Wohnungseigentum als Gegenstand der Rechtsgestaltung	22	6
Muster 1: Wohn- und Geschäftshaus mit ausführlicher Gemeinschafts- ordnung	27	9
I. Vertragstext	27	9
II. Erläuterungen	124	26
1. Allgemeines	124	26
2. Notarieller Vorbefassungsvermerk	126	27
3. Form der Teilungserklärung	127	27
4. Inhaltliche Anforderungen	128	27
a) Belastungen	131	28
b) Teilungsobjekt	132	28
c) Aufteilungsplan	133	28
d) Abgeschlossenheit	134	29
aa) Wohnungseigentum	136	29
bb) Teileigentum	137	30
cc) Garagenstellplätze	138	30
dd) Duplexparker/Doppelstockgarage	139	30
ee) Abgrenzungsprobleme im Einzelfall	142	31
ff) Nicht mit Ziffern bezeichnete Räume	144	32
5. Name	145	32
6. Bewilligungen, Anträge	146	32
7. Vollzugsvollmacht	147	32
8. Kosten	148	33
9. Salvatorische Klausel	149	33
10. Anlagen	150	33
11. Schlussvermerk	151	33
12. Gemeinschaftsordnung	152	33

	Rz.	Seite
13. Definitionen	153	33
a) Wohnungseigentum	153	33
b) Teileigentum	154	34
c) Abgrenzung Gemeinschafts-/Sondereigentum	155	34
d) Sondereigentum	157	34
aa) Balkone und Loggien	158	34
bb) Nicht tragende Zwischenwände	159	34
14. Sondernutzungsrecht	160	35
15. Nutzung des Eigentums	162	35
a) Sondereigentum	162	35
b) Gemeinschaftseigentum	163	35
c) Gewerbliche Nutzung von Wohnungen	164	36
d) Nutzung von nicht zu Wohnzwecken dienendem Sonder- eigentum	165	36
e) Schilder, Antennen	170	37
16. Sondereigentum an Außenflächen	171	37
17. Bestellung von Sondernutzungsrechten	173	38
a) Sondernutzungsrecht Spitzboden	174	39
aa) Einräumung	174	39
bb) Nachträgliche Baumaßnahmen	176	39
b) Sondernutzungsrecht Fassadenfläche	177	40
18. Stellplätze und Carports	178	40
a) Stellplätze und Carports im Sondereigentum	179	40
b) Stellplätze und Carports als Sondernutzungsrecht (Alternative) ...	180	40
aa) Schaffung durch einseitige Erklärung	180	40
bb) Nachträgliche Zuordnung	183	41
cc) Kostentragung	187	42
19. Verwalterzustimmung	188	42
20. Keine Auseinandersetzung der Instandhaltungsrücklage	189	43
21. Haftung für Wohngeldrückstände	190	43
22. Instandhaltung	192	43
a) Umfang der Instandhaltung	193	43
b) Befugnisse des Verwalters	194	44
c) Instandhaltungsrückstellung	195	44
d) Bauliche Veränderungen	196	44
aa) Sondereigentum	196	44
bb) Gemeinschaftseigentum	197	44
e) Haftung	208	46
23. Versicherungen	210	47
a) Auswahl durch Verwalter	211	47
b) Zurechnung von Mehraufwand	212	47
24. Wiederaufbau	213	47
25. Erwerbsrecht	214	48
26. Mehrere Berechtigte	215	48
a) Gesamtschuldnerische Haftung	215	48
b) Gemeinsamer Bevollmächtigter	216	48
c) Unerreichbarkeit	217	48

	Rz.	Seite
27. Entziehung des Sondereigentums	218	48
a) Zahlungsverzug	219	49
b) Unzumutbarkeit	220	49
c) Zurechnung von Drittverhalten	221	49
d) Vereinbarungswidrige Nutzung	222	49
e) Verletzung von Instandhaltungspflichten	223	50
f) Mehrere Eigentümer	224	50
28. Kostentragung	225	50
a) Verteilungsschlüssel gemäß § 16 Abs. 2 WEG	226	50
b) Abweichende Regelungen	227	51
aa) Gemeinschaftsordnung	227	51
bb) Beschluss	228	51
c) Heizung/Warmwasser	230	52
d) Verbrauchsabhängige Kosten	231	52
e) Verwaltungskosten	232	52
f) Unabhängigkeit von tatsächlicher Inanspruchnahme	233	53
g) Übermäßige Nutzung	234	53
h) Vergrößerung Wohn-/Nutzfläche	235	53
i) Erstattung bei Inanspruchnahme durch Gläubiger der Gemeinschaft	236	53
j) Wirtschaftsplan	237	53
k) Jahresabrechnung	238	54
29. Wohngeldzahlung	239	54
a) Leistungszeit	240	54
b) Aufrechnung und Zurückbehaltung	241	54
30. Eigentümerversammlung	242	55
a) Beschlussfassung	242	55
b) Einberufung	243	55
c) Außerordentliche Eigentümerversammlung	244	55
d) Einberufung durch andere Personen als den Verwalter	245	55
e) Form der Einberufung	246	56
f) Einberufungsfrist	247	56
g) Beschlussfähigkeit	248	56
h) Vorsitz	249	56
i) Stimmenmehrheit	250	56
j) Stimmengleichheit	251	56
k) Stimmrechte	252	57
l) Mehrere Eigentümer	255	57
m) Vertretung	256	57
n) Beistand	257	58
o) Online-Teilnahme	258	58
p) Ungültigkeit von Beschlüssen	259	58
q) Niederschrift	260	58
r) Beschluss-Sammlung	261	58
31. Verwalter	262	59
a) Bestellung durch Mehrheitsbeschluss	263	59
b) Dauer der Verwalterbestellung	264	59
c) Wiederholte Bestellung	265	59

	Rz.	Seite
d) Vorzeitige Abberufung	266	60
e) Weisungen	267	60
f) Verwaltervertrag	268	60
g) Befugnisse	269	60
aa) Verträge	270	60
bb) Vertretungsbefugnis	271	61
cc) Hausordnung	272	61
dd) Prozessvollmacht	273	61
ee) Befreiung von § 181 BGB	274	61
h) Verwalternachweis	275	61
32. Verwaltungsbeirat	276	61
33. Öffnungsklausel	278	62
a) Rechtsentwicklung	279	62
b) Mehrheit	284	64
c) Inhaltliche Anforderungen	286	64
d) Änderung von Sondernutzungsrechten	287	64
e) Laufende Verwaltung	288	64
Muster 2: Reihenhausanlage	289	65
I. Vertragstext	289	65
II. Erläuterungen	323	70
1. Allgemeines	323	70
2. Form der Teilungserklärung	324	71
3. Inhaltliche Anforderungen	325	71
4. Teilungsobjekt	326	71
5. Aufteilungsplan	327	71
6. Abgeschlossenheit	329	72
7. Wirtschaftliche Trennung	331	72
a) Instandhaltungsrücklage	332	72
b) Kein Wiederaufbau	333	73
c) Kein Verwalter	334	73
d) Sondereigentum an Teilflächen	335	73
e) Anwendung nachbarrechtlicher Bestimmungen	338	74
f) Sondernutzungsrechte an Gebäudeteilen	339	74
g) Gestattung baulicher Änderungen	340	74
h) Errichtung von Gebäuden auf im Sondereigentum stehenden Außenflächen	341	75
i) Ansprüche gegenüber Dritten	342	75
j) Verantwortlichkeit gegenüber Dritten	343	76
k) Nutzung	344	76
l) Keine Verwalterzustimmung	345	76
m) Getrennte Instandhaltung und Kostentragung	346	76
n) Getrennte Versicherungen	347	76
o) Gesamtschuldnerische Haftung	348	77
p) Getrennte Kostentragung	349	77
q) Kostentragung nach Miteigentumsanteilen	350	77
r) Keine Eigentümerversammlung	351	77

	Rz.	Seite
Muster 3: Kurze Teilungserklärung ohne Gemeinschaftsordnung, vorläufiger Aufteilungsplan	353	79
I. Vertragstext	353	79
II. Erläuterungen	370	82
1. Allgemeines	370	82
2. Form der Teilungserklärung	371	82
3. Inhaltliche Anforderungen	372	82
4. Aufteilung vor Eigentumserwerb	373	82
5. Vorläufiger Aufteilungsplan	374	83
6. Abgeschlossenheit	377	84
7. Nicht mit Ziffern bezeichnete Räume, Stellplätze und Außenflächen	378	84
8. Stellplätze	379	84
Muster 4: Ergänzung der Teilungserklärung nach Vorlage des amtlichen Aufteilungsplans	382	85
I. Vertragstext	382	85
II. Erläuterungen	388	86
1. Allgemeines	388	86
2. Vollmacht	389	86
3. Form der Ergänzung	390	86
4. Einbeziehung des endgültigen Aufteilungsplans	391	87
Muster 5: Aufteilung durch Vertrag § 3 WEG, Zweifamilienhaus	392	89
I. Vertragstext	392	89
II. Erläuterungen	429	95
1. Allgemeines	429	95
2. Form der vertraglichen Begründung von Wohnungseigentum	432	95
3. Voraussetzungen des § 3 WEG	433	96
4. Vertragliche Begründung von Sondereigentum	436	97
5. Vorkaufsrechte	437	97
6. Einigung	438	97
7. Bewilligung und Beantragung der Rechtsänderung	439	97
8. Rang des Vorkaufsrechts	440	98
9. Kosten	442	98
10. Gewerbliche Nutzung von Wohnungseigentum	443	98
11. Bestellung von Sondernutzungsrechten	444	98
12. Veräußerungsbeschränkung	445	98
13. Beschränkung der Besitzüberlassung	448	99
14. Kostentragung nach Miteigentumsanteilen	449	100
15. Änderung der Kostenregelung	450	100
16. Keine Eigentümerversammlung	451	100
17. Wohnungseigentümerbeschluss	453	100

	Rz.	Seite
Muster 6: Aufteilung eines Wohnungserbbaurechts	454	101
I. Vertragstext	454	101
II. Erläuterungen	507	111
1. Allgemeines	507	111
2. Aufteilungsplan	508	111
3. Abgeschlossenheitsbescheinigung	509	111
4. Nicht mit Ziffern bezeichnete Räume	510	112
5. Kosten, Sonstiges	511	112
6. Wohnungserbbaurecht	512	112
7. Teilerbbaurecht	513	112
8. Eigentümergeinschaft	514	112
9. Zweckbestimmung des Erbbaurechtsvertrages	515	112
10. Getrennte Verwaltung	516	112
a) Tiefgarage	517	113
b) Bestellung von Sondernutzungsrechten für Teileigentümer- gemeinschaften	519	113
c) Instandhaltung und Instandsetzung des Gemeinschafts- eigentums	521	113
d) Bauliche Veränderungen	522	113
e) Wiederaufbau durch Teileigentümergeinschaften	523	113
11. Entziehung	524	114
12. Erbbauzins und Kosten	525	114
13. Versammlung von Teileigentümergeinschaften	526	114
14. Bildung eines Verwaltungsbeirates	527	114
Muster 7: Nachträgliche Dachaufstockung, kurze Teilungserklärung	528	115
I. Vertragstext	528	115
II. Erläuterungen	539	117
1. Allgemeines	539	117
2. Beschreibung der vorgesehenen Baumaßnahme	541	118
3. Vorübergehende Verbindung der Miteigentumsanteile mit Garageneinheit	542	118
4. Zuweisung zu künftigen Einheiten	543	118
5. Durchführungsvollmacht	544	118
6. Stimmrecht	545	119
7. Aussetzung der Kostentragungspflicht	546	119
8. Beginn der Kostentragungspflicht	547	119
9. Befugnis zur Aufstockung	548	119
10. Änderung der Teilungserklärung	549	119
11. Kostentragung, baurechtliche Zulässigkeit	550	120
Muster 8: Nachträgliche Umwandlung von Teileigentum in Wohn- eigentum	551	121
I. Vertragstext	551	121
II. Erläuterungen	558	122
1. Allgemeines	558	122

	Rz.	Seite
2. Gegenstand der Änderung	560	123
3. Kostentragung, Zulässigkeit der Änderung	561	123
4. Umwandlung in Gemeinschaftseigentum	563	123
5. Durchführungsvollmacht	564	124
6. Stimmrecht	565	124
7. Kostentragung	566	124
8. Beginn der Kostentragungspflicht	567	124
Muster 9: Unterteilung einer WE-Einheit	568	125
I. Vertragstext	568	125
II. Erläuterungen	581	127
1. Allgemeines	581	127
2. Form	582	128
3. Bezeichnung der Wohnungseigentumseinheit	583	128
4. Belastungen	584	128
5. Aufteilungsplan, Abgeschlossenheitsbescheinigung	585	128
6. Sondernutzungsrechte	586	129
7. Stimmrecht	587	129
8. Eintragung	588	129
9. Kosten, Sonstiges	589	129
Muster 10: Vereinigung von Wohnungseigentum	590	131
I. Vertragstext	590	131
II. Erläuterungen	597	132
1. Allgemeines	597	132
2. Bezeichnung der Wohnungseigentumseinheiten	600	132
3. Grundbuchstand	601	133
4. Form	602	133
5. Beglaubigungsvermerk, Kosten	603	133
Muster 11: Aufnahme einer Öffnungsklausel in die Gemeinschaftsordnung	604	135
I. Vertragstext	604	135
II. Erläuterungen	613	136
1. Allgemeines	613	136
2. Inhaltliche Anforderungen an Öffnungsklauseln	616	137
3. Mehrheit	617	138
4. Sondernutzungsrechte	618	138
5. Zustimmung dinglich Berechtigter	619	138
6. Kosten	620	138
Muster 12: Aufhebung des Wohnungseigentums	621	139
I. Vertragstext	621	139
II. Erläuterungen	642	144
1. Allgemeines	642	144

	Rz.	Seite
2. Form der Aufhebung von Wohnungseigentum	643	144
3. Grundbuchstand	644	144
4. Schließung der Wohnungsgrundbücher	645	145
5. Auseinandersetzung	646	145
a) Lastenverteilung	647	145
b) Mängelrechte	648	145
c) Nicht im Grundbuch eingetragene Belastungen	649	145
d) Freistellung von nicht übernommenen Rechten und Lasten	650	145
e) Zinsen, Steuern, Abgaben	651	146
f) Erschließungskosten, Anliegerbeiträge	652	146
g) Besitzübergang	653	146
h) Kosten	654	146
i) Grunderwerbsteuer	655	146
j) Schenkungsteuer	656	146
k) Auflassung, grundbuchlicher Vollzug	657	147
l) Genehmigungen	658	147
Muster 13: Kaufvertrag über selbstgenutztes Wohnungseigentum, Direktzahlung, kein Verbrauchervertrag	659	149
I. Vertragstext	659	149
II. Erläuterungen	693	155
1. Allgemeines	693	155
2. Form des Kaufvertrages	694	155
3. Grundbuchstand	695	156
4. Kaufgegenstand	696	156
5. Kaufpreis	698	156
a) Fälligkeit	699	157
b) Auflassungsvormerkung	702	158
c) Lastenfreistellung	704	158
d) Verwalterzustimmung, Nachweis	705	159
e) Fälligkeitsmitteilung	709	160
f) Räumung	710	160
g) Zinsen bei nicht fristgerechter Zahlung	711	160
h) Bankverbindung	712	161
i) Vollstreckungsunterwerfung	713	161
j) Nachweisverzicht	714	161
6. Vertragliches Rücktrittsrecht	715	161
7. Schadensersatz neben Rücktritt	716	161
8. Grundpfandrechte des Käufers	717	162
9. Garantie Vertragserfüllung	718	162
10. Beschaffenheitsvereinbarung	719	162
a) Sachmängel	720	162
b) Nicht im Grundbuch eingetragene Belastungen	721	163
c) Garantie Übereignungsverpflichtung, Lastenfreistellung	722	163
d) Zinsen, Steuern, Abgaben	724	164
e) Übernahme von im Grundbuch eingetragenen Rechten	725	164

	Rz.	Seite
11. Besitzübergang, Gefahr- und Lastenübergang	726	164
a) Kein Mietverhältnis	727	164
b) Vollstreckungsunterwerfung, Räumung	728	165
c) Keine Wohnungsbindung	729	165
d) Rechtsverhältnis zur Eigentümergemeinschaft	730	165
e) Haftung für Verbindlichkeiten der Eigentümergemeinschaft	731	165
f) Instandsetzungsrücklage	732	166
g) Rückständige Verwaltungsbeiträge	733	166
h) Vollmacht zur Ausübung von Eigentümerrechten	734	167
i) Zustimmungserfordernis und Widerruf	735	167
12. Erschließungskosten, Anliegerbeiträge	736	167
13. Kosten	738	168
a) Vertragskosten, Grunderwerbsteuer	738	168
b) Kosten der Lastenfreistellung	742	169
c) Kosten der Genehmigung/Bestätigung	743	169
14. Auflassung	744	169
15. Auflassungsvormerkung	747	170
a) Löschung nach Eigentumsumschreibung	748	170
b) Löschung bei Rücktritt des Verkäufers	749	170
16. Finanzierungsvollmacht	753	171
17. Umschreibungsüberwachung	754	172
18. Genehmigungen	755	172
19. Unbedenklichkeitsbescheinigung	756	172
20. Gesamtschuldnerische Haftung, Grunderwerbsteuer	757	172
21. Ertragsteuern	758	172
 Muster 14: Kaufvertrag über vermietetes Wohnungseigentum, Notaranderkonto, Verbrauchervertrag	 759	 173
I. Vertragstext	759	173
II. Erläuterungen	784	176
1. Allgemeines	784	176
2. Notaranderkonto	785	176
a) Auszahlungsanweisung	786	177
b) Auszahlungsvoraussetzungen	787	177
c) Nichtausübung Mietervorkaufsrecht	788	177
d) Zinsen bei nicht fristgerechter Zahlung	789	178
e) Verzögerung durch Auflagen der Finanzierungsgläubiger	790	178
f) Nachweis geringeren Zinsschadens	791	178
3. Vollstreckungsunterwerfung	792	178
4. Rücktrittsrecht	793	178
5. Beschaffensvereinbarung	794	178
6. Sachmängel	795	179
7. Lastenfreie Übergabe	797	179
8. Übernahme Mietverhältnis	798	179
a) Keine Mietrückstände	799	180
b) Änderung des Mietverhältnisses nur mit Zustimmung des Erwerbers	800	180

	Rz.	Seite
9. Kosten	801	180
10. Unterrichtung des Vorkaufsberechtigten	802	180
11. Ausübung des Vorkaufsrechts	803	180
12. Zweiwochenfrist	804	181
Muster 15: Kaufvertrag über zu bildendes Wohnungseigentum	805	183
I. Vertragstext	805	183
II. Erläuterungen	817	185
1. Allgemeines	817	185
2. Verweisung auf Teilungserklärung	819	185
3. Verzicht auf Vorlesen/Beifügung	820	185
4. Vollzugsvollmacht	821	186
Muster 16: Ablösung und Verkauf eines Sondernutzungsrechts zwischen Wohnungseigentümern (Stellplatz)	822	187
I. Vertragstext	822	187
II. Erläuterungen	844	190
1. Allgemeines	844	190
2. Kaufgegenstand	845	190
3. Inhalt des Kaufvertrages	846	190
4. Absicherung der Kaufpreiszahlung	848	191
5. Auflassungsvormerkung	849	191
6. Zustimmung der Grundpfandrechtsgläubiger	850	191
7. Gewährleistung für Rechtsmängel	851	192
8. Sachmängel	852	192
9. Besitzübergang	853	192
10. Kosten, Grunderwerbsteuer	854	192
11. Umschreibungsüberwachung	856	192
Muster 17: Kellertausch zwischen Wohnungseigentümern	857	193
I. Vertragstext	857	193
II. Erläuterungen	870	195
1. Allgemeines	870	195
2. Ablösung des Sondereigentums	871	195
3. Gegenleistung	872	196
4. Auflassung, Erklärungen an das Grundbuchamt	873	196
5. Zustimmung dinglich Berechtigter	874	196
6. Steuern, Kosten	875	196
Literaturverzeichnis		197
Stichwortverzeichnis		203