

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Der Autor	13
Allgemeine Abkürzungen	15
Literatur zur Vertiefung	19
§ 1 Wohnungseigentum	21
A. Wohnungs- und Teileigentum	21
I. Grundsätzliches und Motive	21
II. Alternativen	22
III. Grundbegriffe	22
B. Begründung von Wohnungs- und Teileigentum	23
I. Gesetzliche Alternativen	23
II. Begründung durch Vertrag nach § 3 WEG	23
III. Einseitige Begründung nach § 8 WEG	24
C. Voraussetzungen für die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum	25
I. Grundsätzliches	25
II. Grundstück	25
1. Einheitliches Grundstück	25
2. Unbebautes Grundstück	25
3. Abschnittsweise Begründung von Wohnungseigentum	25
4. Teilfläche	26
5. Grundstück mit Hofeigenschaft	26
III. Genehmigungen	27
1. Familien- und Betreuungsgericht	27
2. Öffentlich-rechtliche Genehmigungen	28
3. Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung	32
a) Abgrenzung	32
b) Inhalt der Gemeinschaftsordnung	32
IV. Grundbuchverfahrensrecht	34
1. Eintragungsvoraussetzungen	34
2. Die Bedeutung ergänzender Baupläne und Baubeschreibungen ..	38
V. Zustimmung von Grundpfandrechtsgläubigern	40
VI. Gründungsmängel	41
D. Gegenstand von Sonder- und Gemeinschaftseigentum	42
I. Festlegung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum	42
II. Räume und Bestandteile	43
1. Räume	43
2. Heizkörper/Versorgungsanlagen	44
3. Zähler	45

4. Versorgungsleitungen	45
5. Wohnungseingangstüren und Fenster	46
6. Rauchwarnmelder	46
III. Vereinbarungen über wesentliche Bestandteile	47
IV. Sondereigentum an Balkonen	49
V. Sondereigentum an Stellplätzen	51
VI. Sondereigentum Doppelstockgarage (Duplex-Parker)	53
VII. Sondereigentum an Terrassen und Freiflächen – Annex- Sondereigentum	55
VIII. Abnahme von Gemeinschaftseigentum	58
E. Sondernutzungsrechte	61
I. Begriff und Rechtsnatur	61
II. Begründung	62
III. Gestufte Begründung	63
1. Vorratsteilung	63
2. Spätere Zuordnung	64
3. Aufschiebend bedingte Begründung	64
4. Zustimmung dinglich Berechtigter	70
5. Änderung und Erlöschen des Zuweisungsrechts	71
IV. Bestimmtheit und Umfang	72
V. Kostentragungspflicht	73
VI. Berechtigter	73
VII. Zustimmung dinglich Berechtigter bei nachträglicher Begründung ..	75
VIII. Übertragung von Sondernutzungsrechten	75
IX. Gutgläubiger Erwerb eines Sondernutzungsrechts	76
X. Belastung und Aufhebung von Sondernutzungsrechten	77
F. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	79
I. Grundsätzliches	79
II. Rechtsnatur	80
III. Vermögen	84
IV. Verbrauchereigenschaft	85
V. Organe und Handlungsinstrumente der Wohnungseigentümer- gemeinschaft	86
1. Organe	86
2. Handlungsinstrumente	86
a) Vereinbarungen	87
b) Beschlüsse	87
3. Bauliche Maßnahmen	89
4. Der WEG-Verwalter	91
a) Verwalter – Organ der Gemeinschaft	91
b) Umfassende Vollmacht an den WEG- Verwalter in Teilungserklärung	92

5. Einsichtsrecht von Wohnungseigentümer und Verwalter	93
6. Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen der Eigentümergeinschaft	93
7. Kostentragung bei Instandsetzungsmaßnahmen	95
8. Bildung von Untergemeinschaften	97
9. Überlassung gemeinschaftlicher Räume an Miteigentümer	97
G. Veränderungen	98
I. Änderung der Teilungserklärung	98
1. Änderungen der Teilungserklärung	98
2. Änderungen der Gemeinschaftsordnung	99
II. Umwandlung von Sonder- in Gemeinschaftseigentum (und umgekehrt)	102
III. Umwandlung von Teileigentum in Wohnungseigentum (und umgekehrt)	102
IV. Teilung von Sondereigentum	106
1. Einseitige Unterteilung analog § 8 Abs. 1 WEG	106
2. Zustimmungsvorbehalt nach § 12 WEG	107
V. Umwandlung von Wohnungs-/Teileigentum im Zuge der Unterteilung	108
VI. Änderung der Miteigentumsanteile innerhalb der Eigentümergeinschaft	109
VII. Vereinigung von Wohnungs- und Teileigentumsrechten	110
VIII. Raumtausch	110
IX. Zweckwidrige Nutzung von Wohnungs- und Teileigentum	111
X. Veräußerung von Grundstücksteilen	112
XI. Realteilung eines in Wohnungseigentum aufgeteilten Grundstücks ..	112
H. Veräußerung von Wohnungseigentum	113
I. Zustimmung nach § 12 WEG	113
II. Vertretungsbefugnisse in der Wohnungseigentümersammlung ...	117
III. Nachweis der Verwalterbestellung	119
IV. Kosten der Verwalterzustimmung	123
V. Eintritt in die Wohnungseigentümergeinschaft	125
VI. Unternehmersgesellschaft (haftungsbeschränkt) als Verwalter	126
VII. Verwalterwechsel durch Umwandlungsfälle nach dem UmwG	126
VIII. Vollstreckungsprivileg nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG	128
IX. Unterbliebene Mitübertragung eines Stellplatzes	130
X. Genehmigung nach der GVO	131
I. Dauerwohnrecht	131
I. Begriffsbestimmung und Abgrenzung	131
II. Dauernutzungsrecht und Dauerwohnrecht	132
III. Bestellung, Inhalt und Eintragung	133
1. Bestellung	133

2. Gesetzlicher Inhalt	133
3. Eintragungsfähige Inhalte	133
IV. Voraussetzung der Eintragung	136
V. Außerhalb des Gebäudes liegende Grundstücksteile	136
VI. Mehrere Berechtigte	137
1. Mehrere selbstständige Dauerwohnrechte	137
2. Dauerwohnrecht nach Bruchteilen	137
VII. Übertragung eines Dauerwohnrechts	137
VIII. Heimfallanspruch	139
IX. Erlöschen des Dauerwohnrechts	140
X. Dauerwohnrecht neben einem Wohnungsrecht nach § 1093 BGB	140
§ 2 Erbbaurecht	143
A. Allgemeines zum Erbbaurecht	143
I. Vorbemerkung	143
II. Begriffsbestimmung	143
B. Entstehen des Erbbaurechts	144
I. Grundgeschäft	144
II. Entstehung	144
III. Rang	145
1. Erstrangprinzip	145
2. Rangprobleme bei erstrangigen Voreintragungen in Abt. II	145
IV. Nichtigkeitsgründe	149
V. Belastungsgegenstand	149
VI. Eigentümererbbaurecht	150
VII. Eigentumserwerb kraft Gesetzes	150
VIII. Genehmigungsbedürftigkeit des Erbbaurechtsvertrages	150
C. Gesetzlicher und vertraglicher Inhalt des Erbbaurechts	151
I. Grundlagen	151
II. Gesetzlicher Inhalt des Erbbaurechts (§ 1 ErbbauRG)	151
1. Veräußerlich, vererblich	151
2. Bedingungen	151
3. Bauwerk	152
III. Vereinbarungen zum dinglichen Inhalt (§§ 2 bis 8, 27 Abs. 1, 32 Abs. 1 ErbbauRG)	153
1. Grundlagen	153
2. Zeitbestimmung und Bedingungen	153
3. Bauwerksbezogene Vereinbarungen (§ 2 Nr. 1–3 ErbbauRG)	153
4. Zustimmungserfordernisse (§§ 5 bis 8, 15 ErbbauRG)	154
5. Heimfall (§ 2 Nr. 4 ErbbauRG)	157
6. Ankaufsrecht (§ 2 Nr. 7 ErbbauRG)	158

IV. Schuldrechtliche Vereinbarungen, Erbbauzins	159
1. Grundlagen	159
2. Erbbauzins	159
3. Erbbauzinsreallast	160
4. Vollstreckungsfester Erbbauzins	162
5. Ankaufsangebot	163
D. Erlöschen des Erbbaurechts	163
I. Zeitablauf	163
II. Folgen: Grunddienstbarkeiten zugunsten des Erbbauberechtigten ...	165
III. Aufhebung	166
1. Wirkung	166
2. Zustimmung dinglicher Nutzungsberechtigter	166
3. Zustimmung des Eigentümers und Grundpfandrechtsgläubigers .	167
4. Bestandteilszuschreibung des erbbaurechtsbelasteten	
Grundstücks zum Erbbaurecht	167
E. Übertragung des Erbbaurechts und Inhaltsänderungen	168
I. Übertragung	168
II. Inhaltsänderungen	169
III. Grunderwerbsteuer beim Erwerb eines mit einem Erbbaurecht	
belasteten Grundstücks	169
F. Wohnungserbbaurecht und Nachbarerbbaurecht	170
I. Wohnungserbbaurecht	170
II. Wirkung	170
III. Nachbarerbbaurecht	171
§3 Fälle und Lösungen	173
A. Fälle zum WEG (Übungsfälle 1–6)	173
I. Übungsfall 1	173
II. Übungsfall 2	173
III. Übungsfall 3	174
IV. Übungsfall 4	174
V. Übungsfall 5	175
VI. Übungsfall 6	175
B. Fälle zum Erbbaurecht (Übungsfälle 1–4)	176
I. Übungsfall 1	176
II. Übungsfall 2	177
III. Übungsfall 3	177
IV. Übungsfall 4	178
C. Lösungen zum WEG (Übungsfälle 1–6)	178
I. Lösung zu Übungsfall 1	178
II. Lösung zu Übungsfall 2	179
III. Lösung zu Übungsfall 3	179

IV. Lösung zu Übungsfall 4	179
V. Lösung zu Übungsfall 5	180
VI. Lösung zu Übungsfall 6	181
D. Lösungen zum Erbbaurecht (Übungsfälle 1–4)	181
I. Lösung zu Übungsfall 1	181
II. Lösung zu Übungsfall 2	182
III. Lösung zu Übungsfall 3	183
IV. Lösung zu Übungsfall 4	184
Stichwortverzeichnis	185