

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 3. Auflage.	5
Vorwort zur 1. Auflage.	7
§ 1 Grundlagen und Einführung	27
A. WEG-Reform – Das Wichtigste in Kürze	27
B. Sachenrechtliches Minimum.	31
I. Muster	31
II. Erläuterungen.	32
III. Gang der Darstellung	42
C. Überblick über einige für die notarielle Praxis relevante gesetzlichen Regelungen.	43
I. Eigentumsbegriffe	43
1. Wohnungseigentum.	43
2. Teileigentum	44
3. Abgrenzung Wohnungs- und Teileigentum.	46
4. Gemeinschaftliches Eigentum	47
a) Grundstück	47
b) Zwingendes weiteres Gemeinschaftseigentum	48
c) Sonstiges Gemeinschaftseigentum	49
5. Sondereigentum	49
a) Grundsatz	49
b) Kein Mitsondereigentum	50
6. Miteigentumsanteil	50
7. Von der Trinitätslehre zum Verbandsrecht zur Aufnahme ins Gesetz	52
II. Sondernutzungsrechte	54
1. Grundlagen	54
2. Anwendungsbereich	55
3. Sonstige Gebrauchsregelungen.	59
III. Begründung von Wohnungseigentum	60
1. Vertrag der Miteigentümer (§ 3 WEG).	60
2. Einseitige Teilungserklärung (§ 8 WEG)	60
3. Abgeschlossenheit/baubehördliche Bescheinigung	61
a) Materielles Recht	61
b) Baubehördliche Abgeschlossenheitsbescheinigung	61
IV. Gemeinschaft der Wohnungseigentümer.	67
1. Begriff	67
2. Gemeinschaftsordnung.	68
3. Vereinbarungen und Beschlüsse (§ 10 Abs. 1, 2, 3 WEG)	68

4. Aufhebung der Gemeinschaft	69
5. Veräußerungsbeschränkung (§ 12 WEG).	70
6. Rechte und Pflichten (§§ 13 ff. WEG)	70
7. Verteilung von Kosten.	71
8. Verwaltung.	73
a) Versammlung und Stimmrecht	73
b) Verwalter.	74
c) Wirtschaftsplan, Rechnungslegung	76
d) Verwaltungsbeirat	77
D. Allgemeine Gestaltungshinweise	78
I. Ausgangslage	78
II. Einige Ursachen „missratener Gestaltung“	79
1. Vom Beruf zur Gesetzgebung	79
a) Entstehungsgeschichte des WEG	79
b) WEG-Novelle und WEG-Reform	80
2. Zeitablauf.	81
3. Rechtliches Betreuungsdefizit	82
4. Fehlende Vertragsparität	83
III. Entwicklung der Rechtsprechung.	84
1. Vorbemerkung.	84
2. Beispiele	84
a) Abgrenzung Gemeinschafts-/Sondereigentum	84
b) Nutzungsangaben in Plänen	84
c) Zitterbeschlüsse	85
d) Dingliche Ermächtigungen	86
e) Rechtsfähigkeit	86
3. Kautelarjuristische Konsequenzen	87
E. Grundlagenermittlung und Checkliste	87
I. Grundsätze	87
II. Basisinformation	88
1. Grundbuch	88
2. Bestandsbauten/Pläne	89
3. Öffentliches Recht (insbes. Neubau).	89
III. Allgemeine Checkliste.	90
§ 2 Kleinaufteilungen	93
A. Grundfall.	93
I. Muster	93
II. Erläuterungen	94
1. Aufteilungsmotive	94
2. Aufteilungsarten	95

3. Form	95
4. Gemeinschaftsverhältnis vor Aufteilung.	96
5. Grundstück	96
6. Abgeschlossenheitsbescheinigung.	96
7. Miteigentumsanteil	97
8. Sondereigentum	98
9. Sondernutzungsrechte	99
10. Gemeinschaftsverhältnis nach Aufteilung.	99
11. Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung	100
III. Checkliste	100
B. Quasi-Realteilung (Doppel-/Reihenhäuser)	101
I. Muster	101
II. Erläuterungen.	106
1. Aufteilungsmotive.	106
2. Form	107
3. Vorläufiger Aufteilungsplan	107
4. Quasi-Realteilung	108
5. Identitätserklärung.	108
6. Planbeifügung	110
7. Fehlende Sondereigentumsfähigkeit	110
8. Gemeinschaftseigentum	110
9. Gemeinschaftsordnung.	111
10. Sondernutzungsrechte	111
11. Einzelfallregelungen	111
12. Nutzungsbestimmungen	111
13. Untergang	112
14. Bauliche Veränderungen.	112
15. Baurechtsausnutzung	112
16. Schicksal bisheriger Sondernutzungsrechte in Fällen der Quasi-Realteilung	113
III. Checkliste	113
C. Blockweise Aufteilung	114
I. Muster	114
II. Erläuterungen.	117
1. Aufteilungsmotive.	117
2. Form	117
3. Belastungen.	118
4. Verbale Beschreibung	118
5. Untergemeinschaft	118
6. Wohnungseigentumseinheiten	118

7. Baubehördliche Abgeschlossenheitsbescheinigung	119
8. Untergemeinschaften	119
9. Getrennte Abrechnung	119
10. Bauliche Veränderungen	119
11. Gemeinschaftsverwaltung	120
12. Realteilung	120
III. Checkliste.	120
§ 3 Großaufteilung (reines Wohnungseigentum)	121
A. Zinshaus (Bestand)	121
I. Muster	121
II. Erläuterungen	137
1. Form	137
2. Grundstück	137
3. Bebauung	137
4. Belastungen	137
5. Dingliche Teilung	138
6. Urkundsgestaltung	138
7. Ohne Abgeschlossenheitsbescheinigung	138
8. Mit Abgeschlossenheitsbescheinigung	138
9. Definitionen	138
10. Sondereigentum	139
11. Hilfsregelungen	139
12. Gemeinschaftsordnung	140
13. Name.	140
14. Nutzungsbefugnisse	140
15. Nutzungsbestimmungen.	140
16. Überlassung an Dritte	141
17. Hausordnung	142
18. Unterteilung	142
19. Vereinigung	142
20. Ausbaurecht	142
21. Umwandlung Wohnungs-/Teileigentum	142
22. Sondernutzungsrechte	142
23. Abweichungen Sachen-/Mietrecht	143
24. Veräußerung	143
25. Veräußerungsbeschränkung	143
26. Aufhebung Zustimmungserfordernis	144
27. Rechtsnachfolger	144
28. Instandhaltung	144
29. Außenfenster/-türen	145

30. Instandhaltungsrückstellung	145
31. Wiederaufbau.	145
32. Anzeigepflicht	145
33. Besichtigungsrecht	146
34. Personenmehrheit	146
35. Entziehung	146
36. Kosten	146
37. Wirtschaftsplan.	147
38. Wohn-/Hausgeld.	147
39. Zahlungsmodalitäten	147
40. Abweichender Kostenverteilungsschlüssel	147
41. Kosten des Sondereigentums	147
42. Beschlusskompetenz für Änderungen	148
43. Sicherung der Gemeinschaft	148
44. Wirtschaftsplan.	148
45. Abrechnung	148
46. Eigentümerversammlung	148
47. Beschlussfähigkeit.	148
48. Vertretung	149
49. Stimmrecht	149
50. Stimmrecht bei Unterteilung/Vereinigung	149
51. Öffnungsklausel	150
52. Verwalterbestellung.	150
53. Befugnisse des Verwalters	151
54. Aus- und Umbauten.	151
55. Nachträglicher Fahrstuhleinbau	152
56. Änderungsvollmachten.	152
57. Grundbuchanträge.	153
58. Kostentragung	153
59. Notar- und Gerichtskosten.	153
III. Checkliste	153
B. Neubau Wohnungsanlage.	154
I. Muster	154
II. Erläuterungen.	156
1. Besonderheiten Neubau	156
2. Bauabschnittsweise Errichtung.	157
3. Änderungsvollmachten.	158
4. Besondere Veräußerungsbeschränkung	159
5. Umfang der Änderungsvollmacht	159
6. Abnahme von Gemeinschaftseigentum	160

III. Endaufteilung Neubau	160
1. Muster	160
2. Erläuterungen	162
a) Form.	162
b) Zeitpunkt.	162
c) Urkundsbeteiligte	162
d) Identitätserklärung	163
e) Anpassung des Planungsstandes	163
f) Miteigentumsanteile.	163
g) Aufteilungsplan	163
h) Sonstiges.	163
IV. Checkliste	163
C. Bauabschnittsweise Errichtung	164
I. Muster	164
1. Überdimensionaler Miteigentumsanteil	164
2. Vormerkungsmodell	164
II. Erläuterungen	165
1. Problem	165
2. Gestaltungsmöglichkeiten	165
3. Spätere Unterteilung	165
4. Vormerkung	166
§ 4 Anlagen mit Spezialcharakter	167
A. Gemischnutzung Wohnen/Gewerbe	167
I. Muster	167
II. Erläuterungen	168
1. Besonderheiten	168
2. Nutzungsmöglichkeiten	168
3. Konkurrenzschutz	169
4. Werbeschilder	169
5. Sonstiges	169
III. Checkliste	170
B. Reines Gewerbe	170
I. Muster	170
II. Erläuterungen	172
1. Besonderheiten	172
2. Name.	172
3. Nutzungsmöglichkeiten	172
4. Nutzungsbestimmung/Konkurrenzschutz.	172
5. Störende Nutzungen	172

6. Sondernutzungsrechte	173
7. Verwaltungsregelungen	173
III. Checkliste	173
C. Ferienhausanlagen	173
I. Muster	173
II. Erläuterungen	174
1. Spezialcharakter	174
2. Nutzungsregelungen	174
D. Betreutes Wohnen	175
I. Muster	175
II. Erläuterungen	176
1. Heimcharakter	176
2. Nutzungsregelungen	177
3. Schuldrechtliche Bedingungen	177
III. Hinweis statt Checkliste	178
E. Tiefgaragen (ein Grundstück)	178
I. Muster	178
II. Erläuterungen	179
1. Gestaltungsmöglichkeiten	179
2. Gemeinschaftseigentum und Mitbenutzung	180
3. Sondernutzung	180
4. Teileigentum	181
5. Sonderproblem: Mehrfachparker	181
III. Checkliste	182
F. Tiefgarage (mehrere Grundstücke)	183
I. Muster	183
II. Erläuterungen	185
1. Form und Gestaltungsproblem	185
2. Eigengrenzüberbau	185
3. Zufahrtsrecht	186
4. Gestaltungsmöglichkeiten	186
5. Abgeschlossenheit	186
6. Verzicht Überbaurente	187
7. Rangstelle	187
8. Herrschvermerk	187
9. Weitere Absicherung	187
10. Unmögliche Bauausführung	188
11. Unterbleibende Bauausführung	188
III. Checkliste	188

§ 5 Sondernutzungsrechte	189
A. Standardfall	189
I. Muster	189
II. Erläuterungen	189
1. Allgemeines	189
2. Berechtigte	190
3. Bestimmtheit	190
4. Nutzungsbefugnisse, insbesondere Stellplätze	191
B. Begründung von Sondernutzungsrechten	191
I. Muster zur aufschiebend bedingten Einräumung	191
II. Erläuterungen	192
1. Begründung in der ursprünglichen Teilungserklärung	192
2. Nachträgliche Begründung durch Änderung der Gemeinschaftsordnung	192
3. Insbesondere: Erforderlichkeit von Gläubigerzustimmungen	193
4. Zeitlich gestreckte Begründung von Sondernutzungsrechten	194
C. Einzelfälle	197
I. Stellplätze	197
1. Beschränktes Ausbaurecht	197
2. Erweitertes Ausbaurecht	197
3. Alternierendes Recht/Einkaufsmarkt und Wohnungen	198
4. Bedingtes Sondernutzungsrecht	198
II. Gärten	198
1. Umfassendes Gartensondernutzungsrecht	198
2. Eingeschränktes Gartensondernutzungsrecht	199
3. Alternierend (Kinderspielplatz)	199
4. Reines Terrassennutzungsrecht	200
III. Freiflächen Gewerbe	200
1. Uneingeschränkte Platznutzung	200
2. Eingeschränkte Platznutzung	200
3. Gastwirtschaftsbetrieb	201
4. Werbeeinrichtungen	201
IV. Mehrhausanlagen	202
1. Doppelhaushälften	202
2. Wohnungsblöcke	202
V. Dächer/Spitzböden und Souterrain	202
1. Reine Nebenzwecke	202
2. Kleines Ausbaurecht	203
3. Großes Ausbaurecht/Aufstockung	203
VI. Abstell-/Kellerräume	203

VII. Sonstiges	204
1. Einschränkung Sondernutzungsberechtigung/Fluchtweg	204
2. Mobilfunkanlage auf dem Dach	205
VIII. Aufhebung	205
D. Checkliste	206
§ 6 Besondere Regelungen in der Gemeinschaftsordnung und den Verkaufsverträgen	207
A. Hausordnung	207
I. Muster	207
II. Erläuterungen	208
1. Rechtsnatur	208
2. Inhalt	209
B. Bildung von Untergemeinschaften	209
I. Muster	209
II. Erläuterungen	210
1. Anwendungsbereich	210
2. Reichweite	210
III. Checkliste	211
C. Öffnungsklauseln	211
I. Muster	211
II. Erläuterungen	212
III. Checkliste	213
D. Aus- und Umbauten (Dachgeschoss)	214
I. Muster	214
II. Erläuterungen	215
1. Allgemeines	215
2. Umfang des Ausbaurechtes	216
3. Tragung von Lasten und Kosten	216
4. Stimmrecht	217
5. Absicherung der Gemeinschaft	217
III. Checkliste	217
E. Haftung für Lasten	218
I. Muster	218
II. Erläuterungen	218
1. Grundsätze	218
2. Haftung im Außen-/Innenverhältnis	219
F. Besondere Regelungen in Verkaufsverträgen	219
I. Überleitung von Verträgen	219
1. Muster	219
2. Erläuterungen	220

II. Eintritt in die Wohnungseigentümergeinschaft (für Kaufverträge) . .	221
1. Muster	221
2. Erläuterungen	221
3. Checkliste (für Kaufverträge)	222
§ 7 Interne Veränderungen	223
A. Vereinigung	223
I. Muster	223
II. Erläuterungen	224
1. Form	224
2. Motive	224
3. Zulässigkeit	225
III. Checkliste	226
B. Unterteilung	226
I. Muster	226
II. Erläuterungen	227
1. Form	227
2. Motive	228
3. Zulässigkeit	228
4. Stimmrecht	228
5. Unterteilung von Sondernutzungsrechten	228
6. Notwendige Komplettaufteilung	229
III. Checkliste	229
C. Raumtausch	229
I. Muster	229
II. Erläuterungen	230
1. Form/Abgeschlossenheit	230
2. Belastungen	231
3. Miteigentumsanteil	231
III. Checkliste	231
D. Sonstige Änderungen	232
I. Muster	232
II. Erläuterungen	233
1. Form	233
2. Zustimmung von Gläubigern	233
3. Kosten	234
E. Übertragung Sondernutzungsrecht/Kfz-Stellplatz	234
I. Muster	234
II. Erläuterungen	236
1. Form	236
2. Buchung	236

3. Beifügung der Bewilligungsurkunde	237
4. Belastungen	237
5. Kaufpreisregelung	237
6. Pfandfreie Abschreibung.	237
7. Pfandunterstellung	237
8. Steuern	238
III. Checkliste	238
§ 8 Externe Veränderungen	239
A. Hinzuerwerb	239
I. Muster	239
II. Erläuterungen	241
1. Form	241
2. Vollmacht	241
3. Auflassung	241
4. Erwerbsverhältnis	241
5. Unterstellung unter die Teilung	242
6. Belastungen	242
B. Wegmessung.	242
I. Muster	242
II. Erläuterungen.	243
1. Allgemeines.	243
2. Veräußerer.	243
3. Aufhebung der Teilung.	243
C. Erwerb durch den Verband.	244
§ 9 Aufhebung	245
A. Insgesamt	245
I. Muster	245
II. Erläuterungen.	246
1. Form	246
2. Voraussetzungen.	246
3. Belastungen	246
B. Teilaufhebung.	247
I. Muster	247
II. Erläuterungen.	248
1. Form	248
2. Zulässigkeit	248
3. Wegmessung	249

C. Realteilung	249
I. Möglichkeiten	249
II. Spaltung.	249
III. Alternative	250
IV. Verpflichtung zur Realteilung	250
§ 10 Verwalterzustimmung	251
A. Verwalterzustimmung gem. § 12 WEG	251
I. Muster	251
II. Erläuterungen	251
1. Erforderlichkeit	252
2. Form	252
3. Zeitpunkt	253
4. Nachweis	253
5. Mängel	253
6. Wertangabe	254
III. Checkliste.	254
§ 11 Wohnungserbbaurecht (§ 30 WEG)	255
A. Teilungserklärung	255
I. Muster	255
II. Erläuterungen	255
1. Erbbaurecht	255
2. Aufteilung	256
3. Erbbaurechtsvertrag	256
III. Checkliste.	257
B. Vereinigung mit dem Stammgrundbuch	257
I. Muster	257
II. Erläuterungen	259
1. Form und Gestaltung.	259
2. Änderungen der bisherigen Aufteilung	259
3. Beurkundung.	259
C. Erwerb Stammgrundstück durch die Gemeinschaft.	260
§ 12 Dauernutzungsrecht	261
A. Dauerwohnrecht	261
I. Muster	261
II. Erläuterungen	263
1. Form	263
2. Rechtsnatur.	263
3. Voraussetzungen	263

4. Dauer	263
5. Rangstelle	264
B. Gewerbliche Nutzung	264
§ 13 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
3. § 250 BauGB n.F. – „Umwandlungs-/Aufteilungsverbot“ nach dem Baulandmobilisierungsgesetz	269
IV. Realteilung	271
V. Sonstiges	272
C. Wohnungsbindung	272
§ 14 Internationale Bezüge	273
A. Praxisempfehlung	273
B. Vollmachtsmuster	274
I. Muster	274
II. Erwerbsvollmacht	278
1. Muster	278
2. Muster	281
III. Verkaufsvollmacht	285
1. Muster	285
2. Muster	287
§ 15 Kostenhinweise	291
§ 16 Anhänge	293
A. Allgemeine Verwaltungsvorschrift für die Ausstellung von Bescheinigungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (AVA) vom 6.7.2021	293
B. Verordnung über die Anlegung und Führung der Wohnungs- und Teil- eigentumsgrundbücher (Wohnungsgrundbuchverfügung) in der Fassung vom 24.01.1995 (BGBl. I S. 34); zuletzt geändert durch Artikel 8 des Geset- zes vom 16. Oktober 2020 (BGBl. I S. 2187)	296

C. Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)	299
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; zuletzt geändert durch VO vom 5.10.2009 (BGBl. I 2009, S. 3250)).	301
Stichwortverzeichnis.	311