

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, Gemein- schaftsordnung	16
1. Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum	16
2. Teilungserklärung	19
a) Die einseitige Teilungserklärung gem. § 8 WEG	19
b) Die vertragsmäßige Begründung von Sondereigentum gem. § 3 WEG ..	20
3. Die Gemeinschaftsordnung	21
a) Üblicher Inhalt der Gemeinschaftsordnung	21
b) Gebrauchsregelung und Sondernutzungsrechte	22
c) Regelungen zur Instandhaltung des Gebäudes und zur Tragung der Lasten und Kosten	23
d) Stimmrecht in der Wohnungseigentümerversammlung	24
e) Die Veräußerungsbeschränkung gem. § 12 WEG	24
II. Der Aufteilungsplan	25
III. Abgeschlossenheit und Abgeschlossenheitsbescheinigung	27
§ 2 Wohnungs- und Teileigentum in der notariellen Praxis	31
A. Erstmalige Aufteilung in Sondereigentum	31
I. Vorbesprechung	31
II. Entwurf und Beurkundung der Teilungserklärung samt Gemeinschaftsord- nung	31
1. Entwurf der Teilungserklärung	31
a) Teilungserklärung gem. § 8 WEG	31
b) Teilungserklärung gem. § 3 WEG	35
2. Entwurf der Gemeinschaftsordnung und Vereinbarung von Sondernut- zungsrechten	36
III. Kosten und Grunderwerbsteuer bei der Teilungserklärung samt Gemein- schaftsordnung	45
B. Änderungen der Teilungserklärung sowie der Gemeinschaftsordnung	46
I. Vereinigung und Unterteilung von Sondereigentumseinheiten	46
1. Vereinigung von Sondereigentumseinheiten	46
2. Unterteilung einer Sondereigentumseinheit	48
3. Kosten und Grunderwerbsteuer bei der Vereinigung oder Unterteilung von Sondereigentumseinheiten	50
II. Umwandlung von Sondereigentum in Gemeinschaftseigentum und Um- wandlung von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum	50
1. Umwandlung von Sondereigentum in Gemeinschaftseigentum	51
2. Umwandlung von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum	52
3. Unterteilung von Sondereigentumseinheiten ohne Mitwirkung aller Son- dereigentümer trotz erforderlicher Umwandlung von Sondereigentum in Gemeinschaftseigentum	53
4. Kosten und Grunderwerbsteuer bei der Umwandlung von Sondereigen- tum in Gemeinschaftseigentum und umgekehrt	54

Inhaltsverzeichnis

III. Veräußerung von Sondereigentum oder Sondernutzungsrechten an einen anderen Wohnungseigentümer sowie Änderung der Miteigentumsanteile unter Wohnungseigentümern	54
1. Veräußerung von Sondereigentum an einen anderen Wohnungseigentümer	54
2. Veräußerung eines Sondernutzungsrechts an einen anderen Wohnungseigentümer	57
3. Änderung der Miteigentumsanteile unter Wohnungseigentümern	59
4. Kosten und Grunderwerbsteuer bei der Veräußerung von Sondereigentum, Sondernutzungsrechten oder isolierten Miteigentumsanteilen an andere Wohnungseigentümer	62
IV. Sonstige Änderungen der Teilungserklärung, insbesondere Änderungen von Zweckbestimmungsvereinbarungen und nachträgliche Begründung von Sondernutzungsrechten	63
V. Vereinbarungsersetzende Beschlüsse aufgrund einer Öffnungsklausel sowie Haftungsregelungen und deren jeweilige Eintragung in das Grundbuch	65
VI. Hinzuerwerb oder Veräußerung von Grundstücksflächen	67
C. Aufhebung des Sondereigentums	68
D. Wohnungs- und Teilerbbaurecht	70
E. Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht	71
§ 3 Wissensüberprüfung und -vertiefung – Fragen und Lösungen zum Wohnungs- und Teileigentum	73
A. Erstmalige Aufteilung in Sondereigentum	73
I. Erbauseinandersetzung	73
1. Der Sachverhalt	73
2. Frage	73
3. Lösung	73
II. Errichtung eines Wohnhausneubaus, an dem Sondereigentum eingeräumt wird	74
1. Der Sachverhalt	74
2. Fragen	74
3. Lösungen	74
III. Überraschende Folgen von Öffnungsklauseln in der Gemeinschaftsordnung ..	81
1. Der Sachverhalt	81
2. Frage	81
3. Lösung	81
IV. Neue Möglichkeiten des WEMoG	81
1. Der Sachverhalt	81
2. Frage	82
3. Lösung	82
B. Änderungen der Teilungserklärung sowie der Gemeinschaftsordnung	82
I. Neuaufteilung einer Wohnung	82
1. Der Sachverhalt	82
2. Frage	83
3. Lösung	83
II. Unterteilung eines Reihenhauses	83
1. Der Sachverhalt	83
2. Fragen	83
3. Lösungen	84
III. Zuordnung eines Zimmers zu einer anderen Wohnung	84
1. Der Sachverhalt	84
2. Fragen	84
3. Lösungen	85

IV. Räume anders als im Aufteilungsplan	86
1. Der Sachverhalt	86
2. Fragen	87
3. Lösungen	87
V. Abspaltung eines Spitzbodens als selbstständige Wohnungseigentumsein- heit	88
1. Der Sachverhalt	88
2. Frage	88
3. Lösung	88
VI. Beschränkung des Kreises möglicher Wohnungseigentümer, Grenzen der Veräußerungsbeschränkung	90
1. Der Sachverhalt	90
2. Fragen	90
3. Lösungen	90
VII. Wiedereinführung einer Veräußerungsbeschränkung	91
1. Der Sachverhalt	91
2. Frage	91
3. Lösung	91
VIII. Realteilung von Sondereigentum/Abschichtung	91
1. Der Sachverhalt	91
2. Fragen	92
3. Lösungen	92
IX. Vertretungsbefugnis des Verwalters	94
1. Der Sachverhalt	94
2. Fragen	94
3. Lösungen	94
X. Vereinbarungsersetzende Beschlüsse (inkl. Übergangsregelungen)	94
1. Der Sachverhalt	94
2. Fragen	94
3. Lösungen	95
Stichwortverzeichnis	97