

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	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	21
c) Regelungen zur Instandhaltung des Gebäudes und zur Tragung der Lasten und Kosten	22
d) Stimmrecht in der Wohnungseigentümerversammlung	23
e) Die Veräußerungsbeschränkung gem. § 12 WEG	23
II. Der Aufteilungsplan	24
III. Abgeschlossenheit und Abgeschlossenheitsbescheinigung	26
§ 2 Wohnungs- und Teileigentum in der notariellen Praxis	29
A. Erstmalige Aufteilung in Sondereigentum	29
I. Vorbesprechung	29
II. Entwurf und Beurkundung der Teilungserklärung samt Gemeinschaftsord- nung	29
1. Entwurf der Teilungserklärung	29
a) Teilungserklärung gem. § 8 WEG	29
b) Teilungserklärung gem. § 3 WEG	32
2. Entwurf der Gemeinschaftsordnung und Vereinbarung von Sondernut- zungsrechten	34
III. Kosten und Grunderwerbsteuer bei der Teilungserklärung samt Gemein- schaftsordnung	42
B. Änderungen der Teilungserklärung sowie der Gemeinschaftsordnung	43
I. Vereinigung und Unterteilung von Sondereigentumseinheiten	43
1. Vereinigung von Sondereigentumseinheiten	43
2. Unterteilung einer Sondereigentumseinheit	45
3. Kosten und Grunderwerbsteuer bei der Vereinigung oder Unterteilung von Sondereigentumseinheiten	47
II. Umwandlung von Sondereigentum in Gemeinschaftseigentum und Um- wandlung von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum	48
1. Umwandlung von Sondereigentum in Gemeinschaftseigentum	48
2. Umwandlung von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum	50
3. Unterteilung von Sondereigentumseinheiten ohne Mitwirkung aller Son- dereigentümer trotz erforderlicher Umwandlung von Sondereigentum in Gemeinschaftseigentum	51
4. Kosten und Grunderwerbsteuer bei der Umwandlung von Sondereigen- tum in Gemeinschaftseigentum und umgekehrt	51

III. Veräußerung von Sondereigentum oder Sondernutzungsrechten an einen anderen Wohnungseigentümer sowie Änderung der Miteigentumsanteile unter Wohnungseigentümern	52
1. Veräußerung von Sondereigentum an einen anderen Wohnungseigentümer	52
2. Veräußerung eines Sondernutzungsrechts an einen anderen Wohnungseigentümer	54
3. Änderung der Miteigentumsanteile unter Wohnungseigentümern	56
4. Kosten und Grunderwerbsteuer bei der Veräußerung von Sondereigentum, Sondernutzungsrechten oder isolierten Miteigentumsanteilen an andere Wohnungseigentümer	59
IV. Sonstige Änderungen der Teilungserklärung, insbesondere Änderungen von Zweckbestimmungsvereinbarungen und nachträgliche Begründung von Sondernutzungsrechten	60
V. Vereinbarungseretzende Beschlüsse aufgrund einer Öffnungsklausel sowie Haftungsregelungen und deren jeweilige Eintragung in das Grundbuch	62
VI. Hinzuerwerb oder Veräußerung von Grundstücksflächen	63
C. Aufhebung des Sondereigentums	64
D. Wohnungs- und Teilerbbaurecht	66
E. Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht	68

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

§ 3 Wissensüberprüfung und -vertiefung – Fragen und Lösungen zum Wohnungs- und Teileigentum	71
A. Erstmalige Aufteilung in Sondereigentum	71
I. Erbaueinandersetzung	71
1. Der Sachverhalt	71
2. Frage	71
3. Lösung	71
II. Errichtung eines Wohnhausneubaus, an dem Sondereigentum eingeräumt wird	72
1. Der Sachverhalt	72
2. Fragen	72
3. Lösungen	72
III. Überraschende Folgen von Öffnungsklauseln in der Gemeinschaftsordnung ..	79
1. Der Sachverhalt	79
2. Frage	79
3. Lösung	79
IV. Neue Möglichkeiten des WEMoG	79
1. Der Sachverhalt	79
2. Frage	80
3. Lösung	80
B. Änderungen der Teilungserklärung sowie der Gemeinschaftsordnung	80
I. Neuaufteilung einer Wohnung	80
1. Der Sachverhalt	80
2. Frage	81
3. Lösung	81
II. Unterteilung eines Reihenhauses	81
1. Der Sachverhalt	81
2. Fragen	81
3. Lösungen	82
III. Zuordnung eines Zimmers zu einer anderen Wohnung	82
1. Der Sachverhalt	82
2. Frage	83
3. Lösung	83

IV. Räume anders als im Aufteilungsplan	84
1. Der Sachverhalt	84
2. Frage	85
3. Lösung	85
V. Abspaltung eines Spitzbodens als selbstständige Wohnungseigentumsein- heit	86
1. Der Sachverhalt	86
2. Frage	86
3. Lösung	86
VI. Beschränkung des Kreises möglicher Wohnungseigentümer, Grenzen der Veräußerungsbeschränkung	87
1. Der Sachverhalt	87
2. Fragen	88
3. Lösungen	88
VII. Wiedereinführung einer Veräußerungsbeschränkung	89
1. Der Sachverhalt	89
2. Frage	89
3. Lösung	89
VIII. Realteilung von Sondereigentum/Abschichtung	89
1. Der Sachverhalt	89
2. Fragen	89
3. Lösungen	90
Stichwortverzeichnis	93