

Inhaltsübersicht

Vorwort	V
Vorwort der 1. Auflage	VII
Inhaltsverzeichnis	XI
Autorenverzeichnis	XVII
Im Einzelnen haben bearbeitet	XIX
Abkürzungsverzeichnis	XXI
Literaturverzeichnis	XXV
Verzeichnis der Muster und Checklisten	XXIX
Kapitel 1: Einführung und Grundbegriffe	1
Kapitel 2: Begründung von Wohnungseigentum	52
Kapitel 3: Gemeinschaftsordnung	252
Kapitel 4: Nachträgliche Veränderungen	649
Kapitel 5: Veräußerung von Wohnungseigentum	788
Kapitel 6: Sonderbereiche	947

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Vorwort der 1. Auflage	VII
Inhaltsübersicht	IX
Autorenverzeichnis	XVII
Im Einzelnen haben bearbeitet	XIX
Abkürzungsverzeichnis	XXI
Literaturverzeichnis	XXV
Verzeichnis der Muster und Checklisten	XXIX

Kapitel 1: Einführung und Grundbegriffe	1
A. Wirtschaftliche Bedeutung und Ziele des WEG	2
B. Motive für die Begründung von Wohnungseigentum	2
C. Alternativen zum Wohnungseigentum	3
I. Miteigentümergeinschaft (§ 1010 BGB)	3
II. Wohnungseigentum	5
III. Dauerwohnrecht	5
D. Grundmuster einer kurzen Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung	5
E. Grundstruktur des Wohnungseigentumsrechts	11
Vorbemerkung	11
I. Sachenrechtliches Grundverhältnis	11
II. Verhältnis der Wohnungseigentümer und Gemeinschaftsordnung	12
III. Die Wohnungseigentümergeinschaft als Verband	13
F. Sonder- und Gemeinschaftseigentum	14
Vorbemerkung	14
I. Nicht sondereigentumsfähige Gebäudebestandteile	15
II. Raum und Zugangsmöglichkeit	16
G. Wohnungs- und Teileigentum	16
H. Sachenrechtliche Aufteilung	18
Vorbemerkung	18
I. Teilung nach § 8 Abs. 1 WEG	18
II. Teilungsvertrag nach § 3 Abs. 1 WEG	22
III. Grundbucheintragung	23
I. Gemeinschaftsordnung und das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander	23
I. Zweckbestimmung	23
II. Sondernutzungsrechte	25
III. Instandhaltung und Instandsetzung	26
IV. Kosten und Lasten	27
V. Versicherungen	35
VI. Eigentümerversammlung	36
VII. Wiederaufbau	41
VIII. Mehrere Berechtigte eines Wohnungseigentums	42
IX. Veräußerungsbeschränkung	43
X. Verwalter	44
XI. Verwaltungsbeirat	48
XII. Bauliche Änderungen	48
XIII. Entziehung des Wohnungseigentums	48
XIV. Änderung der Gemeinschaftsordnung	49

Kapitel 2: Begründung von Wohnungseigentum	52
A. Grundstückssituation	56
Vorbemerkung	56

I.	Regelungsbedürfnis, Regelungsempfehlung	366
II.	Kostentragung nach dem WEG, sämtliche bei der Gemeinschaft anfallende Kosten	368
III.	Mögliche Verteilerschlüssel	370
IV.	Einzelne Kostenpositionen und Kostenverteilungen	374
F.	Wohngeld	377
	Vorbemerkung	377
I.	Sinn und Zweck des Wohngeldes, Verzicht auf das System Wohngeld in der Zweier-Gemeinschaft	379
II.	Zahlungsmodalitäten des Wohngeldes, Sicherung der Zahlungspflicht	382
III.	Haftung für Wohngeldrückstände	385
IV.	Wohngeld, Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Vermögensbericht	387
G.	Eigentümerversammlung	393
	Vorbemerkung	393
I.	Grundsätzliches, Zweck und Aufgabe der Eigentümerversammlung	395
II.	Einberufung	396
III.	Die Versammlung	403
IV.	Beschlussfassung	416
V.	Nach der Versammlung, Niederschrift, Beschluss-Sammlung, Grundbucheintragung	425
H.	Verwalter und Verwaltungsbeirat	429
	Vorbemerkung	429
I.	Verwalter	430
II.	Verwaltungsbeirat	436
I.	Bauliche Änderungen	443
	Vorbemerkung	443
I.	Überblick über die gesetzliche Ausgangslage	444
II.	Regelungsmöglichkeiten	446
III.	Verwalterzustimmung	458
J.	Veräußerungszustimmung, Zustimmungen des Verwalters	459
	Vorbemerkung	459
I.	Allgemeines, Anspruch auf Zustimmungserteilung	460
II.	Person des Zustimmungsberechtigten	461
III.	Zustimmungsfälle	462
IV.	Empfehlung eines Verzichtes auf die Zustimmungspflicht	463
V.	Alternative Regelungen, bloßes Mitteilungserfordernis	464
VI.	Ausweitung, Zustimmungserfordernis zu anderen Vorgängen	465
K.	Öffnungsklausel, Möglichkeit der Änderung der Gemeinschaftsordnung	467
	Vorbemerkung	467
I.	Zweck und Bedeutung von Öffnungsklauseln	468
II.	Allgemeine Öffnungsklausel, Mehrheitsanforderung	468
III.	Tatbestandliche Voraussetzungen für die Änderungsbeschlüsse	469
IV.	Grundbucheintragung der Änderungsbeschlüsse	470
V.	Systematisches, konkrete Öffnungsklauseln	471
L.	Sonstiges: Versicherung, Wiederaufbau, Aufhebung der Gemeinschaft, Entziehung des Wohnungseigentums	472
I.	Versicherungen	472
II.	Wiederaufbau im Falle der Zerstörung	474
III.	Entziehung des Wohnungseigentums	476
M.	Unechte Bestandteile; Nicht regelbare Punkte	478
	Vorbemerkung	478
I.	Einführung, Begriffsklärung, Kategorien	479
II.	Beschlussregelungen	479
III.	Keine Vereinbarung zum Binnenrecht: Sachenrecht, Vorkaufsrechte, Abnahme von Gemeinschaftseigentum, Miteigentümervereinbarungen	498
IV.	Verstoß gegen höherrangiges Recht	500
N.	Häufige WEG-Typen, Gesamtmuster	501
I.	Große Wohnanlagen	501
II.	Kleine Gemeinschaften, Reihenhäuser	531
III.	Gemischte Nutzung und reine Gewerbeinheit	541

III.	Aufhebung einer Veräußerungsbeschränkung nach § 12 WEG	718
IV.	Anspruch auf Änderung der Gemeinschaftsordnung nach § 10 Abs. 2	720
V.	Überblick: Zustimmung dinglich Berechtigter	721
H.	Sondernutzungsrechte	723
I.	Veräußerung von Sondernutzungsrechten	723
II.	Aufhebung von Sondernutzungsrechten	733
I.	Bauliche Veränderungen	736
J.	Hinzuerwerb von Grundstücken	736
	Vorbemerkung	736
I.	Durch die Wohnungseigentümer	736
II.	Durch die rechtsfähige WEG	741
K.	Aufhebung des Wohnungseigentums	749
I.	Aufhebung des Wohnungseigentums durch Antrag	750
II.	Aufhebung durch Vertrag und anschließende Realteilung	755
III.	Spaltung von Wohnungseigentümergeinschaften	762
L.	Veräußerung von Teilflächen des Wohnungseigentumsgrundstücks	768
I.	Veräußerung einer Teilfläche ohne Veränderung des Sondereigentums	768
II.	Veräußerung einer Teilfläche bei gleichzeitiger Aufhebung von Sondereigentum	776
M.	Unschädlichkeitszeugnis	782
	Vorbemerkung	782
I.	Erteilung eines Unschädlichkeitszeugnisses bei nachträglichen Veränderungen im Wohnungseigentumsrecht	783
II.	Betroffene Rechte	785
III.	Verfahren	785
IV.	Voraussetzungen für die Feststellung der Unschädlichkeit	786
V.	Grundbuchverfahren	787
	Kapitel 5: Veräußerung von Wohnungseigentum	788
A.	Gesamtmuster	790
B.	Regelungsbedürftige Punkte im Kaufvertrag	797
I.	Urkundseingang	797
II.	Grundbuchstand	807
III.	Angaben zu den von den Beteiligten mit dem Rechtsgeschäft verfolgten Zwecken	810
IV.	Vertragsgegenstand	815
V.	Kaufpreishöhe und -fälligkeit	824
VI.	Erschließung	838
VII.	Übernahme von Miet- und Pachtverhältnissen	839
VIII.	Räumung, befristete Weiternutzung und Verkauf unter dem Vorbehalt der Weiternutzung	848
IX.	Finanzierungsvollmacht	853
X.	Besitzübergang	857
XI.	Gewährleistung	857
XII.	Eintritt in die Eigentümergeinschaft	877
XIII.	Vormerkung und Auflassung	877
XIV.	Vorkaufsrechte	885
XV.	Genehmigungen	885
XVI.	Vollzug, Hinweise, Kosten und Steuern sowie Ausfertigungen und Abschriften	886
C.	Verwalterzustimmung	891
I.	Muster	891
II.	Einführung	891
III.	Zustimmungsbedürftige Veräußerung	892
IV.	Zustimmungserklärung	894
V.	Verwalternachweis	900
D.	Eintritt in die Rechtsverhältnisse der WEG	904
I.	Besitzübergang	904
II.	Kostenverteilung, insb. Haftung für Hausgeldrückstände	912
III.	Stimmrechtsvollmacht	920
IV.	Verwaltervertrag und Verwaltervollmacht	921

E.	Vorkaufsrechte	922
	Vorbemerkung	922
	I. Öffentlich-rechtliche Vorkaufsrechte	922
	II. Privatrechtliche Vorkaufsrechte, insbes. Mietervorkaufsrecht	922
Kapitel 6: Sonderbereiche		947
A.	Beteiligung von Minderjährigen, Betreuten, Geschäftsunfähigen oder sonst gesetzlich Vertretenen	947
	Vorbemerkung	947
	I. Begründung von Wohnungseigentum	950
	II. Änderungen bei bestehendem Wohnungseigentum	953
	III. Veräußerung und Erwerb von Wohnungseigentum	956
B.	Wohnungserbbaurecht, Teilerbbaurecht	960
	I. Allgemeines	960
	II. Begründung.	961
	III. Zustimmung des Grundstückseigentümers und dinglich Berechtigter	964
	IV. Erbbauzins.	964
	V. Veräußerung des Wohnungserbbaurechts.	965
	VI. Erlöschen des Wohnungserbbaurechts.	966
C.	Dauerwohnrecht	968
	I. Grundlagen	968
	II. Rechtsnatur	968
	III. Begründung und Inhalt	968
	IV. Übertragung eines Dauerwohnrechts.	971
D.	Versorgungsregelungen, insb. Energieliefer-Contracting	971
	I. Begriffsbestimmung, wirtschaftlicher Hintergrund und praktische Bedeutung des Contracting	971
	II. Befassung des Notars mit Versorgungsregelungen	974
	III. Rechtlicher Rahmen für Versorgungsregelungen	975
	IV. Versorgung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer sowie der einzelnen Wohnungseigentümer durch Dritte, insb. Energiedienstleister	978
	V. Versorgung Dritter durch Anlagen auf dem WEG-Grundstück.	982
	VI. Betrieb von Anlagen auf dem WEG-Grundstück durch einzelne Wohnungseigentümer, die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und gesonderte Betreibergesellschaften.	986
	Stichwortverzeichnis.	995