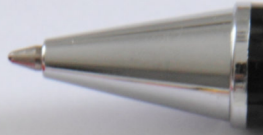


mit
Eheleute
den 24. Juli 2007



Deutsche**Notar**Akademie

1
WOHNZIMMER
23.83 qm

1
FLUR
5.76
qm

±0.00
WOHNZIMMER
17.26 qm

2

EING
2

Grundkurs Notarprüfung

Immobilienrecht II Wohnungseigentum

Deutsche**Anwalt**Akademie GmbH
Littenstraße 11 • 10179 Berlin
Fon +49 30 726153-0
daa@anwaltakademie.de
www.anwaltakademie.de

Inhaltsverzeichnis

A.	Grundlagen	1
I.	Systematische Einordnung	1
II.	Abgrenzung zu anderen Gestaltungsoptionen	1
III.	Dogmatik des WEG	2
1.	Aufbau des Gesetzes	2
2.	Dogmatik des WEG: Sachenrecht	2
a.	Unterscheidung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum	2
b.	Miteigentum als dogmatischer Ausgangspunkt	3
3.	Dogmatik des WEG: Verbandsrecht	3
B.	Sachenrecht.....	4
I.	Überblick über die Gestaltungsaufgaben im Sachenrecht	4
II.	Grundstück	4
III.	Begründung von Wohnungseigentum	4
1.	Dingliches Rechtsgeschäft – Grundlagen	5
a.	Teilungsvertrag (§ 3 WEG).....	5
b.	Teilungserklärung (§ 8 WEG).....	5
c.	Kombination § 3 WEG und § 8 WEG	6
2.	Formvorschriften	6
3.	Zustimmungen Dritter	7
4.	Genehmigungen nach öffentlichem Recht	7
5.	Kosten (Überblick)	7
6.	Grunderwerbsteuer (Überblick).....	7
7.	Festlegung der Miteigentumsanteile	8
8.	Was ist sondereigentumsfähig?	8
9.	Formelle Anforderungen nach dem WEG an die Begründung von Wohnungseigentum	9
a.	Abgeschlossenheitsbescheinigung	9
(1)	Antrag	9
(2)	Bauzeichnung	9
(3)	Erteilungsvoraussetzungen	10
aa)	Abgeschlossenheit der Räume	10
bb)	Maßangaben bei Stellplätzen/Freiflächen.....	11
(4)	Erteilung	11
b.	Aufteilungsplan.....	11
10.	Anforderungen an die Begründung von Raum-Sondereigentum	13
11.	Anforderungen an die Begründung von Stellplatz-Sondereigentum	13
12.	Anforderungen an die Begründung von Freiflächen-Sondereigentum	14
IV.	Nachträgliche Änderungen des Wohnungseigentums	15
1.	Unterteilung von Wohnungseigentum	15

2.	Zusammenlegung von Wohnungseigentum.....	15
3.	Neuzuordnung von Sondereigentum oder Gemeinschaftseigentum	16
a.	Variante 1: Übertragung von Sondereigentum zwischen Einheiten	16
b.	Variante 2: „Umwandlung“ von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum	16
c.	Variante 3: „Umwandlung“ von Sondereigentum in Gemeinschaftseigentum	16
4.	Abschreibungen vom Grundstück.....	16
5.	Änderungen während des Abverkaufs.....	17
6.	Aufhebung des Wohnungseigentums	17
C.	Wohnungseigentumsrechtliches Verbandsrecht	18
I.	Überblick über die Gestaltungsaufgaben im Verbandsrecht	18
1.	Gestaltungsinstrumente	18
2.	Rechtsklarheit als Gestaltungsaufgabe	18
II.	Wohnungseigentümergeinschaft: Struktur und Entstehung	19
1.	Struktur	19
2.	Entstehung der Gemeinschaft	19
3.	Werdender Wohnungseigentümer	20
III.	Gemeinschaftsordnung und Grundbuch	20
IV.	Eintragung von Beschlüssen in das Grundbuch	21
V.	Inhaltskontrolle der Gemeinschaftsordnung.....	22
VI.	Änderung der Gemeinschaftsordnung	22
VII.	Auslegung der Gemeinschaftsordnung.....	23
VIII.	Sonderrechte	23
1.	Typen.....	23
2.	Gestaltungsbedarf und -grenzen	24
3.	Gestreckte Begründung.....	24
4.	Übertragung von Sonderrechten.....	25
IX.	Mehrhausanlagen	25
X.	Einzelne Gestaltungsfragen im Verbandsrecht des WEG.....	26
1.	Gebrauch von Sonder- und Gemeinschaftseigentum.....	26
a.	Überblick über das Gesetz.....	26
b.	Zweckbestimmung im engeren und im weiteren Sinn	26
c.	Inhaltskontrolle	26
d.	Öffnungsklauseln	26
2.	Erhaltung des Gemeinschaftseigentums	27
3.	Verwalter.....	28
a.	Außenverhältnis	28
b.	Innenverhältnis.....	28
(1)	Entscheidungsbefugnisse	28
(2)	Organisations- und Vollzugskompetenzen	29
(3)	Verwalter als Gestalter?	29

4.	Die verwalterlose Gemeinschaft	30
5.	Verwaltungsbeirat	31
6.	Die Ausübung von Eigentümerrechten/-pflichten durch die Wohnungseigentümergeinschaft.....	31
7.	Verfahren der Beschlussfassung	32
a.	Versammlungsbeschlüsse	32
b.	Umlaufbeschlüsse	33
8.	Bauliche Veränderungen	33
a.	Gemeinschaftseigentum.....	33
b.	Sondereigentum	34
9.	Finanzwesen der Wohnungseigentümergeinschaft	35
a.	Kostenverteilungsschlüssel	35
b.	Beitragsbeschlüsse	36
10.	Regelungen zur Rechtsnachfolge	36
D.	Dauerwohnrecht und Dauernutzungsrecht, §§ 31 ff. WEG	37
I.	Praktische Bedeutung	37
II.	Inhaltliche Ausgestaltung.....	37
III.	Form der Begründung	38
E.	Anlagen	39
1.	Wohnungsgrundbuch – Beispiel	39
2.	AVA.....	48
3.	Muster-Gemeinschaftsordnungen.....	51
Typ 1: Mehrfamilienhaus („Regelaufteilung“)	51
Typ 2: Mehrfamilien-Mehrhausanlage	54	
Typ 3: Reihen- oder Doppelhäuser („fiktive Realteilung“).	55