



Grundkurs Notarprüfung

Immobiliarrecht 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	12
10.	Anforderungen an die Begründung von Raum-Sondereigentum	14
11.	Anforderungen an die Begründung von Stellplatz-Sondereigentum	15
12.	Anforderungen an die Begründung von Freiflächen-Sondereigentum	15
13.	Sonderfall abweichende Bauausführung	16

IV.	Nachträgliche Änderungen des Wohnungseigentums	16
1.	Unterteilung von Wohnungseigentum	17
2.	Zusammenlegung von Wohnungseigentum	17
3.	Neuzuordnung von Sondereigentum oder Gemeinschaftseigentum	17
a.	Variante 1: Übertragung von Sondereigentum zwischen Einheiten	18
b.	Variante 2: „Umwandlung“ von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum	18
c.	Variante 3: „Umwandlung“ von Sondereigentum in Gemeinschaftseigentum	18
4.	Abschreibungen vom Grundstück	18
5.	Änderungen während des Abverkaufs	18
6.	Aufhebung des Wohnungseigentums	18
7.	Exkurs: Entziehung des Wohnungseigentums	19
C.	Wohnungseigentumsrechtliches Verbandsrecht	20
I.	Überblick über die Gestaltungsaufgaben im Verbandsrecht	20
1.	Gestaltungsinstrumente	20
2.	Rechtsklarheit als Gestaltungsaufgabe	20
II.	Wohnungseigentümergeinschaft: Struktur und Entstehung	21
1.	Struktur	21
2.	Entstehung der Gemeinschaft	21
3.	Werdender Wohnungseigentümer	22
III.	Gemeinschaftsordnung und Grundbuch	22
IV.	Eintragung von Beschlüssen in das Grundbuch	23
V.	Inhaltskontrolle der Gemeinschaftsordnung	24
VI.	Änderung der Gemeinschaftsordnung	24
VII.	Auslegung der Gemeinschaftsordnung	25
VIII.	Sonderrechte	25
1.	Typen	25
2.	Gestaltungsbedarf und -grenzen	26
3.	Gestreckte Begründung	26
4.	Übertragung von Sonderrechten	27
IX.	Mehrhausanlagen	27
X.	Einzelne Gestaltungsfragen im Verbandsrecht des WEG	28
1.	Gebrauch von Sonder- und Gemeinschaftseigentum	28
a.	Überblick über das Gesetz	28
b.	Zweckbestimmung im engeren und im weiteren Sinn	28
c.	Inhaltskontrolle	28
d.	Öffnungsklauseln	28
2.	Erhaltung des Gemeinschaftseigentums	29
3.	Verwalter	30
a.	Außenverhältnis	30

b.	Innenverhältnis	30
(1)	Entscheidungsbefugnisse	30
(2)	Organisations- und Vollzugskompetenzen	31
(3)	Verwalter als Gestalter?	31
4.	Die verwalterlose Gemeinschaft	32
5.	Verwaltungsbeirat	33
6.	Die Ausübung von Eigentümerrechten/-pflichten durch die Wohnungseigentümergeinschaft	33
7.	Verfahren der Beschlussfassung	34
a.	Versammlungsbeschlüsse	34
b.	Umlaufbeschlüsse	35
8.	Bauliche Veränderungen	35
a.	Gemeinschaftseigentum	35
b.	Sondereigentum	37
9.	Finanzwesen der Wohnungseigentümergeinschaft	37
a.	Kostenverteilungsschlüssel	37
b.	Beitragsbeschlüsse	38
10.	Regelungen zur Rechtsnachfolge	39
D.	Dauerwohnrecht und Dauernutzungsrecht, §§ 31 ff. WEG	40
I.	Praktische Bedeutung	40
II.	Inhaltliche Ausgestaltung	40
III.	Form der Begründung	41
E.	Anlagen	43
1.	Wohnungsgrundbuch – Beispiel	43
2.	AVA	52
3.	Muster-Gemeinschaftsordnungen	55
Typ 1:	Mehrfamilienhaus („Regelaufteilung“)	55
Typ 2:	Mehrfamilien-Mehrhausanlage	58
Typ 3:	Reihen- oder Doppelhäuser („fiktive Realteilung“).	59