

Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung

von
Dr. Jörg Munzig

2. Auflage

Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung – Munzig

schnell und portofrei erhältlich bei beck-shop.de DIE FACHBUCHHANDLUNG

Thematische Gliederung:

[Wohnungseigentumsrecht](#)



Verlag C.H. Beck München 2008

Verlag C.H. Beck im Internet:

www.beck.de

ISBN 978 3 406 57445 0

Inhaltsverzeichnis

A. Grundlagen und Textabdruck	1
I. Grundlagen	1
1. Teilungserklärung	1
2. Gemeinschaftsordnung	2
3. Rechtsdogmatik der Gemeinschaftsordnung	3
4. Typischer Inhalt und Typen von Gemeinschaftsordnungen	5
II. Textabdruck	8
B. Muster mit Erläuterungen	21
I. Teilungserklärung	21
§ 1 Grundbuchstand, Vorbemerkung	21
§ 2 Aufteilung	23
§ 3 Aufteilungsplan, Abgeschlossenheitsbescheinigung	35
II. Gemeinschaftsordnung	37
§ 1 Veräußerung des Wohnungseigentums	38
§ 2 Zweckbestimmung und Nutzungsrechte	46
§ 3 Sondernutzungsrechte	56
§ 4 Instandhaltungspflichten	71
§ 5 Lasten und Kosten	78
§ 6 Wirtschaftsplan und Abrechnung	89
§ 7 Bauliche Veränderungen und besondere Aufwendungen	94
§ 8 Eigentümerversammlung	103
§ 9 Verwalter	120
§ 10 Verwaltungsbeirat	125
§ 11 Öffnungsklausel	133
III. Grundbucheklärungen	136
IV. Schlussbestimmungen	137
C. Änderungen der Gemeinschaftsordnung	141
I. Änderungen durch den aufteilenden Eigentümer	141
II. Änderungen durch die Eigentümergemeinschaft	144
III. Übertragung eines Sondernutzungsrechts	146
D. Weiterführende Hinweise zu Literatur und Rechtsprechung	149
E. Sachverzeichnis	155



Zusätzliche Musterformulierungen

Musterformulierung 1: „Keine Gemeinschaftsordnung“	1
Musterformulierung 2: Verweis auf Aufteilungsanlage	24
Musterformulierung 3: Teilungsvertrag	26
Musterformulierung 4: Anpassung der Miteigentumsanteile in Vorbereitung einer WEG-Teilung	27
Musterformulierung 5: Zusammenlegung von Miteigentums- anteilen zur Vorbereitung der Teilung	27
Musterformulierung 6: Sonder- und Gemeinschaftseigentum	32
Musterformulierung 7: Verwaltungsvermögen	34
Musterformulierung 8: Verweis auf vorläufigen Aufteilungs- plan	36
Musterformulierung 9: Statische Verweisung auf gesetzliche Bestimmungen	38
Musterformulierung 10: Erwerberhaftung in der Gemein- schaftsordnung	42
Musterformulierung 11: Regelung der Erwerberhaftung im Kaufvertrag	42
Musterformulierung 12: Verwalterzustimmung für Woh- nungsveräußerung	43
Musterformulierung 13: Zustimmungsvorbehalt für Ge- brauchsüberlassung	44
Musterformulierung 14: Gesamtcharakter des Gebäudes	50
Musterformulierung 15: Ausschließliche Wohnnutzung	51
Musterformulierung 16: Einschränkung der Nutzungsregelung für Teileigentum	51
Musterformulierung 17: Einschränkungslöse Nutzungsrege- lung für Teileigentum	51
Musterformulierung 18: Freier Zustimmungsvorbehalt bei Nutzungsänderung	52
Musterformulierung 19: Gebundener Zustimmungsvorbehalt bei Nutzungsänderung	52
Musterformulierung 20: Generelle Beschlusskompetenz zur Änderung der Zweckbestimmung des Sonder- und Ge- meinschaftseigentums	53
Musterformulierung 21: Allgemeine Gebrauchsregelung	54
Musterformulierung 22: Zweckbestimmung bei Reihenhau- sanlage/Doppelhaushälften	54
Musterformulierung 23: Zuteilungsvorbehalt bei Sondernut- zungsrechten (1)	62

VIII

Zusätzliche Musterformulierungen

Musterformulierung 24: Zuteilungsvorbehalt bei Sondernutzungsrechten (2)	63
Musterformulierung 25: Sondernutzungsrecht am Dachboden	65
Musterformulierung 26: Sondernutzungsrecht zum Betrieb einer Gastwirtschaft	65
Musterformulierung 27: Sondernutzungsrecht für Werbeeinrichtungen	66
Musterformulierung 28: Umfassendes Sondernutzungsrecht für den teilenden Eigentümer	67
Musterformulierung 29: Sondernutzungsrecht bei Reihenhausanlage	69
Musterformulierung 30: Sondernutzungsrecht bei Mehrhausanlage	70
Musterformulierung 31: Instandhaltungspflichten „kurz“	73
Musterformulierung 32: Abwälzung der Instandhaltungspflicht für Teile des Gemeinschaftseigentums an den einzelnen Wohnungseigentümer	74
Musterformulierung 33: Betretungsrecht des Verwalters	75
Musterformulierung 34: Instandhaltungspflicht bei Einzel- und Reihenhäusern	75
Musterformulierung 35: Versicherung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums	76
Musterformulierung 36: Kosten- und Lastentragung nach Wohn- und Nutzflächen	83
Musterformulierung 37: Beispiele für die gemeinschaftlich zu tragenden Lasten und Kosten	83
Musterformulierung 38: Nähere Bezeichnung der Heiz- und Warmwasserkosten	84
Musterformulierung 39: Vereinbarung zur Verwaltervergütung	85
Musterformulierung 40: Kostenregelung für Aufzugsanlage ..	86
Musterformulierung 41: Umzugskostenpauschale	87
Musterformulierung 42: Lasten und Kosten bei Einzel- und Reihenhäusern	87
Musterformulierung 43: Kosten und Lasten in der Mehrhausanlage	88
Musterformulierung 44: Beschluss/Vereinbarung zu den Verzugsfolgen der Hausgeldschulden	92
Musterformulierung 45: Bauliche Veränderung: Vereinbarung der gesetzlichen Bestimmungen	98
Musterformulierung 46: Bauliche Veränderung: Allstimmigkeitsvorbehalt	98
Musterformulierung 47: Bauliche Veränderung: Uneingeschränkte Beschlusskompetenz	99

Zusätzliche Musterformulierungen	IX
Musterformulierung 48: Besondere Zustimmungsvorbehalte	101
Musterformulierung 49: Wiederaufbauverpflichtung	102
Musterformulierung 50: Erleichterung einer Wiederholungs- versammlung	109
Musterformulierung 51: Beschränkungen der Vertretungs- macht in der Eigentümerversammlung	110
Musterformulierung 52: Stimmkraft nach dem Kopfprinzip ..	111
Musterformulierung 53: Stimmkraft nach dem Objektprinzip	111
Musterformulierung 54: Teilweise Befreiung vom Stimmver- bot	112
Musterformulierung 55: Unveränderte Stimmkraft bei Woh- nungsunterteilung	113
Musterformulierung 56: Veränderliche Stimmkraft bei Woh- nungsunterteilung	113
Musterformulierung 57: Stimmenthaltung als Nein-Stimme ..	114
Musterformulierung 58: Konkretisierte Pflicht zur Protokoll- führung über Wohnungseigentümerversammlungen	116
Musterformulierung 59: Eigentümerversammlung bei Einzel- und Reihenhäuseranlagen	116
Musterformulierung 60: Mehrheit von Wohnungseigentü- mern	117
Musterformulierung 61: Verwalterbestellung	121
Musterformulierung 62: Abschluss des Verwaltervertrags	123
Musterformulierung 63: Verwalteraufgaben und -befugnisse	124
Musterformulierung 64: Zwingende Bestellung eines Verwal- tungsbeirats	126
Musterformulierung 65: Ausschluss der Bestellung eines Ver- waltungsbeirats	127
Musterformulierung 66: Beschlusskompetenz zur Zusam- mensetzung des Verwaltungsbeirats	127
Musterformulierung 67: Bestellung des Verwaltungsbeirats ...	128
Musterformulierung 68: Geschäftsordnungskompetenz des Verwaltungsbeirats	129
Musterformulierung 69: Gesetzliche Aufgaben des Verwal- tungsbeirats	130
Musterformulierung 70: bloße Beratungsfunktion des Ver- waltungsbeirats	130
Musterformulierung 71: Erweiterter Aufgabenbereich für den Verwaltungsbeirat	131
Musterformulierung 72: Rechte und Pflichten der Verwal- tungsbeiräte	132
Musterformulierung 73: Verwaltervollmacht zum Grund- buchvollzug vereinbarungs- und gesetzesändernder Be- schlüsse	135

X

Zusätzliche Musterformulierungen

Musterformulierung 74: Schuldrechtlicher Änderungsvorbehalt	142
Musterformulierung 75: Änderungsvollmacht	143
Musterformulierung 76: Änderung der Gemeinschaftsordnung durch die Eigentümergemeinschaft	144
Musterformulierung 77: Übertragung eines Sondernutzungsrechts	146

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Bestandteile einer Teilungserklärung	1
Abbildung 2: Willensbildung in der Eigentümergemeinschaft	3
Abbildung 3: schuldrechtliche und verdinglichte Vereinbarung	5
Abbildung 4: Instandhaltungspflichten von Sonder- und Gemeinschaftseigentum	73
Abbildung 5: Lasten i. S. d. § 16 Abs. 2 WEG	81
Abbildung 6: Kosten- und Lastenbegriff des § 16 WEG	81
Abbildung 7: Wirtschaftsplan	90
Abbildung 8: Systematik baulicher Veränderungen	96
Abbildung 9: Mögliche Regelungen zur Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung	108
Abbildung 10: Verschiedene Regelungen der Stimmkraft	112

