

## Inhaltsübersicht

<b>Einleitung</b> .....	13
 <b>§ 1. Zur Dogmatik des Raumeigentums seit dem 19. Jahrhundert</b>	
I. Einführung .....	16
II. Raumeigentum in den deutschen Ländern .....	17
1. Das gemeine Recht .....	17
2. Baden .....	18
a) Das Raumeigentum im Landrecht .....	18
b) Zur Dogmatik des badisch-französischen Raumeigentums ....	20
3. Hessen .....	20
4. Bayern .....	22
a) Die Gesetzgebung .....	23
b) Die Rechtsprechung .....	24
c) Zur Dogmatik .....	26
5. Württemberg .....	27
6. Preußen .....	29
a) Das Schrifttum .....	29
b) Die Rechtsprechung .....	30
c) Partikuläre Erscheinungen .....	32
7. Die thüringischen Staaten .....	32
III. Raumeigentum nach Inkrafttreten des BGB .....	33
1. Das Einführungsgesetz zum BGB .....	33
2. Ausführungsbestimmungen der Länder .....	34
a) Hessen .....	34
b) Bayern .....	35
c) Württemberg .....	35
3. Die Entwicklung bis zum Inkrafttreten des WEG .....	36
IV. Stockwerkseigentum und Wohnungseigentum .....	38
1. Die Miteigentumstheorie .....	39
2. Die Sondereigentumstheorie .....	39
3. Die Gesamthandstheorie .....	40
4. Resümee .....	41

## § 2. Der Gegenstand des Sondereigentums

I. Die gesetzliche Regelung .....	43
II. Der Raum als körperliches Objekt .....	44
III. Die Wohnung als Gegenstand .....	46
1. Die Bestimmbarkeit der Wohnung .....	46
a) Individualisierung bei zusammengesetzten Sachen .....	47
b) Individualisierung bei Grundstücken .....	47
c) Individualisierung der Wohnung .....	48
2. Der Grundsatz „superficies solo cedit“ .....	49
a) Scheinbestandteile nach § 95 BGB .....	49
b) Der entschuldigte Überbau .....	50
c) Der Eigengrenzüberbau .....	50
d) Ergebnis .....	51
3. Die Realteilung einer Sacheinheit .....	51
a) Der unentschuldigte Überbau .....	51
b) Der Grenzbaum .....	51
c) Ergebnis .....	51
4. Der Regelungszweck der §§ 93 ff. BGB .....	52
IV. Folgerungen für das Sondereigentum .....	53
1. Die Abweichung von § 93 BGB .....	53
2. Die Sondereigentumsfähigkeit unwesentlicher Bestandteile ....	55
3. Der Gegenstand des Sondereigentums als bewegliche Sache ....	58

## § 3. Die sachenrechtliche Einordnung des Sondereigentums

I. Das Sondereigentum als beschränktes dingliches Recht .....	60
II. Das Sondereigentum als bürgerlich-rechtliches Eigentum .....	62
1. Der bürgerlich-rechtliche Eigentumsbegriff .....	62
2. Der Inhalt des Sondereigentums .....	63
3. Die Verfügungsbefugnis .....	64
4. Einschränkungen der Verfügungsfreiheit .....	65
a) Wohnungseigentum als Ober- und Untereigentum .....	65
b) Das Zustimmungserfordernis nach § 12 WEG .....	67
c) Der Veräußerungszwang nach § 18 WEG .....	69
5. Ergebnis .....	70
III. Die Zuordnung des Sondereigentums .....	71
1. Alleinige oder gemeinschaftliche Zuordnung .....	71
2. Gemeinschaftliche Zuordnung und inhaltliche Gestaltung .....	74
IV. Ergebnis .....	75

**§ 4. Der Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums**

I. Das Grundstück .....	76
II. Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes .....	78
III. Gemeinschaftliches Eigentum kraft Vereinbarung .....	80
IV. Ergebnis .....	81

**§ 5. Das Verwaltungsvermögen**

I. Der Umfang des Verwaltungsvermögens .....	82
1. Begriff .....	82
2. Gegenstände des Verwaltungsvermögens .....	83
a) Sozialansprüche .....	83
b) Rechte aus Verwaltungsgeschäften .....	84
II. Problematik und Meinungsstand .....	84
1. Überblick .....	84
2. Rechtsfolgen .....	85
a) Veräußerung und Belastung des Wohnungseigentums .....	85
b) Veräußerung und Belastung des Verwaltungsvermögens .....	86
c) Zwangsvollstreckung in Wohnungseigentum und Verwaltungsvermögen .....	87
III. Kritik der bisherigen Lösungsversuche .....	88
1. Das Verwaltungsvermögen als Teil des gemeinschaftlichen Eigentums .....	88
a) Die Begründung von Bärmann und Pick .....	89
b) Die Begründung von Diester .....	91
c) Die Begründung von Schulze-Osterloh .....	92
2. Das Verwaltungsvermögen als Zubehör .....	94
3. Das Verwaltungsvermögen in der Immobiliervollstreckung ....	96
IV. Die Beteiligung am Verwaltungsvermögen als Grundstücksbestandteil .....	98
1. Bestandteile nach § 96 BGB .....	99
2. Die Beteiligung am Verwaltungsvermögen als subjektiv-dingliches Recht .....	101
a) Die Beteiligung an Sozialansprüchen .....	101
b) Die Beteiligungen an Verwaltungsgeschäften .....	101
aa) Verwaltungsgeschäfte aufgrund von Beschlüssen ....	101
bb) Verwaltungsgeschäfte aufgrund von Vereinbarungen	102

cc) Verwaltungsrechtsgeschäfte und Sondernachfolger .....	103
dd) Der Übertragungstatbestand des § 10 Abs. 4 WEG .....	105
c) Ergebnis .....	107
V. Die Rechtsfolgen als Kontrolle der Auslegung .....	107
1. Der Umfang der Fiktion .....	107
2. Verfügungen über das Wohnungseigentum .....	109
3. Verfügungen über die Beteiligung am Verwaltungsvermögen ....	110
4. Die Interessenlage .....	110
VI. Ergebnis .....	113

### **§ 6. Die Zuordnung der gemeinschaftlichen Rechte**

I. Die gemeinschaftliche Zuständigkeit .....	114
II. Das gemeinschaftliche Eigentum .....	115
1. Überblick .....	115
2. Gesamthänderische Bindung des gemeinschaftlichen Eigentums ..	116
3. Das gemeinschaftliche Eigentum als Bruchteilseigentum .....	120
4. Ergebnis .....	122
III. Das Verwaltungsvermögen .....	123
1. Problem und Meinungsstand .....	123
2. Kritik der bisherigen Lösungsversuche .....	126
3. Gesamthands- oder Bruchteilsprinzip .....	129
4. Gesamthänderische Bindung kraft Gesellschaftsrecht .....	131
5. Die Konkurrenz zwischen den §§ 741 ff. und den §§ 705 ff. BGB..	133
6. Ergebnis .....	135
IV. Gemeinschaftliche Rechte kraft Gesetzes .....	136
1. Das Zuordnungsprinzip .....	136
2. Die Richtigkeitskontrolle .....	136
a) Die Rechtsfolgen .....	136
b) Die Interessenlage .....	137
3. Folgerungen .....	139
V. Ergebnis und Folgerungen .....	140

**§ 7. Die Mitgliedschaft des Wohnungseigentümers**

I. Der Meinungsstand .....	142
II. Das Rechtsinstitut der Mitgliedschaft .....	142
1. Die Problematik .....	142
2. Kriterien der Mitgliedschaft .....	144
a) Mitgliedschaft und Verband .....	144
b) Die Dauer der Personenvereinigung .....	145
c) Personen- und vermögensrechtliche Elemente .....	145
d) Die Treuepflicht .....	147
3. Die Auffassung von Larenz .....	148
4. Mitgliedschaft und gesetzliches Schuldverhältnis .....	149
5. Ergebnis .....	150
III. Die Rechtsstellung des Wohnungseigentümers als Mitgliedschaft ....	151
1. Personenrechtliche Elemente .....	151
a) Mitverwaltungsrechte des Wohnungseigentümers .....	152
b) Mitverwaltungspflichten des Wohnungseigentümers, insbe- sondere die Treuepflicht .....	153
2. Vermögensrechtliche Elemente .....	155
a) Vermögensrechte des Wohnungseigentümers .....	155
b) Vermögensrechtliche Pflichten des Wohnungseigentümers ....	155
3. Die Einheit der Elemente .....	156
4. Die Dauerbindung .....	159
5. Folgerungen .....	159

**§ 8. Die rechtliche Einordnung des Wohnungseigentums**

I. Das Problem .....	162
II. Die Theorie von der Prädominanz des Miteigentums .....	165
1. Die Normvorstellungen des Gesetzgebers .....	165
2. Die Normvorstellungen und der normative Gesetzessinn .....	167
III. Die Theorie von der Prädominanz des Sondereigentums .....	170
IV. Das Wohnungseigentum als grundstücksgleiches Recht .....	171
1. Die Übertragung von Wohnungseigentum .....	173
2. Die Belastung von Wohnungseigentum .....	174
3. Die Gemeinschaft nach Bruchteilen am Wohnungseigentum .....	175
4. Zubehör von Wohnungseigentum .....	176
5. Die Teilung durch den Eigentümer .....	176

6. Die Vereinigung von Wohnungseigentumsrechten in einer Person	177
7. Formelles Grundstücksrecht .....	178
8. Die Zwangsvollstreckung in das Wohnungseigentum .....	178
9. Das Wohnungseigentum im Steuerrecht .....	179
V. Die Rechtsnatur des Wohnungseigentums .....	179
VI. Exemplarische Anwendung des Ergebnisses .....	182
1. Die Veräußerung ideeller Anteile des Wohnungseigentums .....	182
2. Die Veräußerung realer Teile des Wohnungseigentums .....	182
3. Die sog. Quotenänderung und die Veräußerung realer Teile des Sondereigentums .....	186
4. Verfügungen über das Grundstück als Ganzes .....	192
5. Das Sondernutzungsrecht als Gegenstand einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit .....	194
 <b>§ 9. Zur Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes</b>	
I. Vorschläge zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes .....	196
1. Der Gesetzentwurf des Bundesrats .....	196
2. Der Referentenentwurf .....	197
3. Die „gemeinschaftlichen Gelder“ .....	198
4. Der „Anteil“ an den gemeinschaftlichen Geldern .....	200
5. Änderung der §§ 1120 BGB, 865 Abs. 1 ZPO? .....	202
II. Das gemeinschaftliche Vermögen de lege ferenda .....	202
1. Zielsetzung .....	202
2. Lösungsmöglichkeiten .....	203
a) Der Anteil am Verwaltungsvermögen als subjektiv-dingliches Recht .....	203
b) Die Gesamthandslösung .....	203
III. Gesetzesvorschlag und Begründung .....	206
 <b>Schrifttumsverzeichnis .....</b>	 217