

# Inhaltsverzeichnis

<b>A. Vorbemerkung</b>	21
I. Prolog	21
II. Wahl der Formulierung	21
III. Einleitung	24
1. Gegenstand dieser Arbeit	24
2. Gang der Darstellung	26
<b>B. Dogmatische Einleitung und Grundlagen</b>	28
I. Einleitung	28
II. § 432 BGB – Unteilbarkeit der Mietforderung	30
III. § 432 BGB und § 741 BGB	36
1. Einleitung	36
2. Ansicht Haddings	37
3. Ansicht der Rechtsprechung und herrschenden Literatur	42
4. Ansicht Engländers (Theorie der Rechtszuständigkeit 1)	46
5. Ansicht Larenz' (Theorie der Rechtszuständigkeit 2)	48
6. Ansicht Rüttens, Langheins und v. Proffs	51
7. Ansicht Schnorrs (Theorie der Relativierung dinglicher Befugnisse)	53
8. Ansicht Madaus' (Theorie der Vervielfältigung des Vollrechts)	57
9. Stellungnahme	59
IV. Zusammenfassung der Ergebnisse	63
<b>C. Miteigentum</b>	64
I. Rechtsinstitute im Zusammenhang mit Vermietermehrheiten – Rechtshandlungen, Gestaltungsbefugnisse, etc.	64
1. Vorbemerkung	64
2. Abschluss und Kündigung eines Mietvertrags; Verfügungen als Gegenstand eines Verwaltungsbeschlusses	65
a) § 425 BGB	65
b) Rechtsprechung und herrschende Literatur	67
c) Kritik	68
d) Zwischenergebnis	69
e) Parallele im Erbrecht, §§ 2038, 2040 BGB	71
f) Übertragung auf die „pure“ Bruchteilsgemeinschaft	73

3. Zwischenergebnis (Verfügung als Gegenstand von Verwaltungsbeschlüssen) und zugleich Einleitung .....	76
4. Vertretungsmacht im Außenverhältnis .....	77
a) Meinungsstand .....	78
b) Bewertung .....	84
aa) Wertung des historischen Gesetzgebers .....	84
bb) Mitwirkungs-Konstruktion, faktisches Kontrollrecht .....	85
cc) Ermessen der Mehrheit, Vermutung der Ordnungsgemäßheit durch Mehrheitsentscheidung, Rechtsfolgen .....	86
dd) Auseinandersetzung mit der Ansicht Schnorrs .....	87
5. Begrenzung des Gegenstands von Verwaltungsentscheidungen, Begrenzung der Vertretungsbefugnis .....	91
a) Einleitung und zugleich Zwischenschlussfolgerung .....	91
b) Ansicht K. Schmidts (Primärpflicht auf Geldzahlung als Grenze) .....	92
c) Ansicht Eickelbergs (§ 748 als Grenze) .....	94
d) „Ordnungsmäßigkeit“ der Verwaltung i. S. d. § 745 Abs. 1 S. 1 BGB ...	96
e) Verhältnis von § 745 Abs. 3 zu § 747 S. 2 BGB .....	98
f) „Wesentliche Veränderung“ i. S. d. § 745 Abs. 3 S. 1 BGB – wirtschaftliche Interpretation .....	101
aa) Definitionsvorschlag .....	102
bb) Erläuterung .....	103
cc) Keine Quasi-Nachschusspflicht .....	107
dd) Praxistauglichkeit? .....	108
g) Bezugspunkt der wesentlichen Veränderung .....	109
h) „Weitere“ Grenze der Verwaltungsentscheidung – § 432 BGB .....	109
6. Ergebnis (Verfügung als Gegenstand von Verwaltungsbeschlüssen, Vertretungsmacht infolge Verwaltungsbeschlusses, Grenzen des Gegenstands von Verwaltungsbeschlüssen) .....	111
a) Zusammenfassung der Ergebnisse .....	111
b) Folgeproblematiken bei Annahme einer Vertretungsbefugnis infolge von Verwaltungsbeschlüssen .....	111
7. Diktatur der Mehrheit .....	112
a) Einleitung .....	112
b) Herrschende Rechtsprechung und Literatur .....	113
c) Kritik und abweichende Einordnungen .....	114
d) Stellungnahme 1 (Bewertung der Rechtsprechung und herrschenden Literatur) .....	115
e) Stellungnahme 2 (Bewertung der Kritik und abweichenden Einordnungen) .....	120
8. Ausschluss des Stimmrechts .....	123
a) Einleitung .....	123

b) § 34 BGB analog? .....	124
c) Stellungnahme .....	125
d) Interessenkonflikte bei tatsächlichen Handlungen .....	126
e) Verbot des Richtens in eigener Sache? .....	128
f) Analoge Anwendung des § 34 BGB auf tatsächliche Handlungen? ....	129
g) Stellungnahme .....	129
9. Rechtsfolgen unwirksamer Verwaltungsbeschlüsse; Geltendmachung .....	132
10. Kostenübernahmezusage .....	133
a) Einleitung, Problemdarstellung .....	133
b) Lösungsansätze .....	135
c) Bereicherungsrechtslösung .....	135
d) Rechtsfolgen der Bereicherungsrechtslösung: Ablöserecht des Nicht-Investierenden? .....	141
11. Rückstellungen, Rücklagen, Liquiditätsreserven .....	143
a) Einleitung .....	143
b) Terminologie .....	144
c) Zulässigkeit durch Mehrheitsentscheidung .....	146
12. Kostenvorschuss .....	151
13. Mitwirkungspflichten .....	155
a) Einleitung, Problemdarstellung .....	155
b) Meinungsspektrum .....	156
c) Stellungnahme .....	159
d) Reichweite der Mitwirkungspflicht .....	162
14. Rechtssicherheit – § 174 BGB – Umsetzung der Vertretungsmacht in der Praxis .....	164
a) Einleitung .....	164
b) Analoge Anwendung des § 174 BGB .....	166
aa) § 174 BGB direkt .....	166
bb) § 174 BGB analog – Meinungsspektrum .....	166
cc) Stellungnahme .....	168
c) Praxis der Analogie zu § 174 BGB, Nachweis der Vollmacht .....	169
aa) Anwendung der Analogie .....	169
bb) Spannungsverhältnis: Drittschutz und Handlungsfähigkeit, „dritte“ Analogie zu § 174 BGB .....	170
d) Analoge Anwendung des § 172 BGB .....	171
e) Ergebnis .....	175
f) Praxisvorschlag .....	176
15. Geltendmachung und Einziehung der Miete .....	180
16. Verlängerung des Mietvertrags .....	183

17. Mieterhöhung und Mietreduktion .....	184
a) Mieterhöhung durch Vertragsänderung .....	184
b) Mietveränderung durch Veränderungsautomatismus .....	186
c) Mietreduktion .....	190
18. Widerspruch gegen die Fortsetzung des Mietverhältnisses, § 545 BGB ....	192
19. Konfusion, Erlass/Verzicht .....	196
a) Einleitung .....	196
b) Grundsatz .....	198
aa) Verstoß gegen § 747 S. 2 BGB? .....	198
bb) Rechtsfolge: Anwachsung – Meinungsspektrum .....	199
c) Anwachsungsgleiche Wirkung .....	202
aa) Erlass/Verzicht .....	202
bb) Konfusion .....	205
cc) Konfusion, Verwaltungs-/Benutzungsregelung und § 566 BGB ....	207
d) Dereliktion eines Anteils an einem dinglichen Recht .....	210
aa) Einordnung der Rechtsprechung und der überwiegenden Literatur	210
bb) Einordnung von Teilen der Literatur .....	212
cc) Historische Gesetzesbegründung .....	213
dd) Stellungnahme .....	214
20. Stundung .....	218
a) Grundsatz .....	218
b) Exkurs: Forderungsverkauf .....	220
21. Anfechtung und Rücktritt .....	221
a) Anfechtung .....	221
b) Rücktritt .....	225
22. Annahme (Gläubigerverzug) .....	229
23. Leistungserfüllung gegenüber Bruchteilsgemeinschaften .....	230
24. Übergabe, Rücknahme, tatsächliche Einwirkungen .....	232
a) Übergabe, tatsächliche Einwirkungen .....	232
aa) Grundsatz .....	232
bb) Ausnahmsweise Befugnis zur Besitzentziehung? .....	235
cc) Besitz und Vermietung an einen Gemeinschafter .....	238
b) Rücknahme .....	238
25. Abtretung, Aufrechnung .....	239
a) Abtretung .....	239
b) Aufrechnung .....	242
26. Einreden, Freistellungsansprüche und deren Fälligkeit .....	245
a) Grundsatz .....	245
aa) Einleitung .....	245
bb) Einreden mit Anspruchscharakter .....	246

cc) Einreden mit Rechtscharakter .....	246
dd) Bewertung .....	247
b) Wirkung der Einrede im Innenverhältnis der Gemeinschaft .....	248
c) Freistellungsanspruch und dessen Fälligkeit .....	250
aa) Einleitung .....	250
bb) Meinungsspektrum .....	251
cc) Stellungnahme .....	253
d) Fälligkeit des Ausgleichsanspruchs gem. § 748 BGB .....	254
e) Exkurs: Durchsetzung des Freistellungsanspruchs .....	255
27. Rechtskraft; Streitgenossenschaft; Prozessstandschaft .....	256
a) Einleitung .....	256
b) Rechtskrafterstreckung .....	257
c) Streitgenossenschaft .....	260
aa) Meinungsspektrum .....	261
bb) Stellungnahme .....	263
d) Prozessstandschaft .....	270
28. Verjährung und Hemmung .....	275
a) Forderungen der Gemeinschaft .....	276
b) Forderungen gegen die Gemeinschaft .....	277
29. Mahnung, Fristsetzung und Abmahnung .....	278
a) Mahnung .....	278
b) Fristsetzung .....	282
c) Abmahnung .....	283
30. Gestaltung nach § 281 Abs. 4 BGB .....	285
a) Gestaltung durch die Bruchteilsgemeinschafter .....	285
b) Gestaltung gegenüber den Bruchteilsgemeinschaftern .....	286
31. Verschulden, Kennntniszurechnung, Pflichtverletzung .....	289
a) Verschulden .....	289
aa) Verschulden in der Gläubigerposition .....	290
bb) Verschulden in der Schuldnerposition .....	291
cc) Stellungnahme 1 (Bewertungsergebnis) .....	294
dd) Stellungnahme 2 (Kritik) .....	295
ee) Stellungnahme 3 (Teilbarkeit/Unteilbarkeit als Abgrenzungskriterium) .....	297
ff) Stellungnahme 4 (Auswirkung des Innenverhältnisses, Spannungsverhältnis: Verfasstheit – keine Analogie zu § 31 BGB) .....	300
gg) Ausnahme .....	304
b) Mitverschulden .....	306
c) Kennntniszurechnung .....	307
d) Pflichtverletzung .....	309

e) Vertragliche Vereinbarung .....	310
32. Empfangszuständigkeit für (Willens-)Erklärungen .....	311
a) Grundsatz .....	311
b) Ausnahme (Beispiel: Mangelanzeige) .....	314
33. Zusammenfassung der Ergebnisse .....	318
II. Gegenstand der Bruchteilsgemeinschaft .....	319
1. Einleitung .....	319
2. Bruchteilsgemeinschaft an einem Rechtsverhältnis .....	320
a) Meinungsstand .....	320
b) Stellungnahme .....	323
3. Vielheit von Rechten als Gegenstand einer Bruchteilsgemeinschaft .....	325
a) „Gegenstand“ der Bruchteilsgemeinschaft .....	325
aa) Sinn und Zweck .....	326
bb) Systematik .....	327
cc) Historie, Wortlaut .....	328
b) Bruchteilsgemeinschaft und Spezialitätsgrundsatz .....	332
aa) Einleitung .....	332
bb) Einordnung in der Literatur und Rechtsprechung .....	333
(1) Ansicht Schnorrs .....	333
(2) Ansicht Madaus' und K. Schmidts .....	334
(3) Ansicht der Rechtsprechung .....	335
(4) Kritik Schnorrs und Brachs an der Ansicht der Rechtsprechung .....	336
(5) Ansicht Rüttens und Brachs .....	337
cc) Stellungnahme .....	338
c) Umgrenzung des Gegenstands der Bruchteilsgemeinschaft .....	339
aa) Einleitung .....	339
bb) Meinungsspektrum (insb. U. Huber und Rechtsprechung (Einheitlicher Entstehungsgrund)) .....	340
cc) Stellungnahme, Widmungsakt als Bestimmungskriterium .....	341
d) Möglichkeiten zur nachträglichen Änderung des Widmungsakts .....	343
aa) Einleitung, Klassifikation und Elemente des Widmungsakts .....	343
bb) Bewertung .....	344
e) Grundstücksübergreifende Eintragung des Widmungsakts im Grundbuch, Eintragung einer grundstücksübergreifenden Verwaltungsvereinbarung .....	345
aa) Einleitung .....	345
bb) Grundstücksübergreifende Verwaltungsvereinbarung gem. § 1010 BGB? .....	346
cc) Meinungsspektrum .....	347
dd) Stellungnahme 1 (Bewertung des Meinungsspektrums) .....	348

ee) Stellungnahme 2 (Zulässigkeit eines Gesamtrechts gem. § 1010 BGB) .....	350
ff) Vereinbarkeit mit sachenrechtlichen Grundsätzen? .....	351
(1) Einleitung, Rechtsnatur der Eintragung gem. § 1010 BGB ....	351
(2) Meinungsspektrum .....	352
(3) Bewertung der Ansicht Schnorrs .....	353
(4) Stellungnahme: Rechtsnatur der dinglichen Verwaltungsvereinbarung .....	355
(5) Numerus clausus der Sachenrechte, Typenzwang, Bestimmtheits- und Spezialitätsgrundsatz .....	357
f) Wirkung der Widmung gegen einen Sondernachfolger ohne Eintragung im Grundbuch .....	360
g) Sondernachfolge bei Forderungen .....	362
h) Weitergabeverpflichtung hinsichtlich einer nicht im Grundbuch eingetragenen Gesamtverwaltungsvereinbarung .....	362
i) Mitwirkungsverpflichtung bei der Eintragung einer Gesamtverwaltungsvereinbarung im Grundbuch .....	366
aa) Einleitung .....	366
bb) Meinungsspektrum .....	366
cc) Bewertung der Ansichten von Rechtsprechung und Literatur .....	367
dd) Stellungnahme: Beweislastumkehr? .....	368
ee) Sonderfall: Änderung des Widmungsakts im Rahmen der Mehrheitsbefugnisse .....	370
ff) Kostentragung .....	371
4. Bruchteilsgemeinschaft als „Zwangs-quasi-GbR“? .....	372
a) Einleitung .....	372
b) Rechtshistorische Herkunft .....	374
c) Einordnung in der Literatur .....	376
d) Einordnung in der Rechtsprechung .....	380
e) Stellungnahme: Zwangs-quasi-GbR .....	382
aa) Stellungnahme 1: Literatur und Rechtsprechung .....	382
bb) Stellungnahme 2: Zwischenschlussfolgerung .....	385
cc) Stellungnahme 3: Abgrenzung Bruchteilsgemeinschaft und GbR ..	386
dd) Stellungnahme 4: Zwangs-quasi-GbR .....	390
ee) Prägende Pole: Aktivität, Passivität und Individualismus, Kollektivismus .....	394
ff) Exkurs: Auslegungskriterien. Gesetzliche Vermutung? .....	396
5. Zusammenfassung der Ergebnisse .....	399
<b>D. Realeigentumsgemeinschaft</b> .....	400
I. Einleitung .....	400

II. Begriff der „Realeigentumsgemeinschaft“ .....	400
1. Fallgruppe 1 .....	400
2. Fallgruppe 2 .....	402
III. Arten der Realeigentumsgemeinschaft .....	403
1. Gemeinschaft durch Rechtsverhältnis (Fallgruppe 1) .....	403
a) Vorbemerkung, Gang der Darstellung .....	403
aa) Einleitung, Fragestellungen .....	403
bb) Wechselwirkungen der Fragestellungen .....	404
b) Mehrheit von Erwerbern als Rechtsgruppe .....	405
aa) Einleitung .....	405
bb) Spaltungstheorie .....	405
cc) Einheitstheorie .....	408
dd) Stellungnahme .....	409
c) Rechtsform im Außen- und Innenverhältnis .....	413
aa) Innenverhältnis .....	413
(1) Einordnung als Bruchteilsgemeinschaft .....	413
(2) Andere Einordnungen .....	415
bb) Außenverhältnis .....	416
2. Gemeinschaft durch funktionalen Zusammenhang (Fallgruppe 2) .....	417
a) Einleitung .....	417
b) Einordnung in der Rechtsprechung .....	418
c) Einordnung in der Literatur .....	421
d) Würdinger: Theorie der schlichten Interessengemeinschaft .....	422
aa) Bewertung der Interessengemeinschaft in der Literatur .....	423
bb) Bewertung der Interessengemeinschaft in der Rechtsprechung .....	426
e) Stellungnahme 1: Würdigung der Interessengemeinschaft .....	429
f) Stellungnahme 2: Einordnung der Rechtsprechung .....	430
g) Stellungnahme 3: Ergebnis .....	434
IV. Verwaltung und Rechtsinstitute .....	440
1. Einleitung, Vergleich zum Miteigentum .....	440
2. Grundsatz .....	441
a) Reichweite der realeigentumsgemeinschaftlichen Befugnisse .....	441
b) Innenverhältnis .....	442
c) Außenverhältnis .....	444
aa) Einleitung, Allgemeines .....	444
bb) Gemeinschaftler als Gläubiger .....	445
cc) Gemeinschaftler als Schuldner .....	445
d) Ergebnis .....	446



3. Institute mit übereinstimmender Einordnung. ....	447
a) Vertretungsbefugnis, Begrenzung von Verwaltungsentscheidungen (Definition), Folgeproblematiken (Diktatur der Mehrheit, Ausschluss des Stimmrechts, Rechtsfolgen unwirksamer Verwaltungsbeschlüsse, Kostenübernahmezusage, Rückstellungen/Rücklagen/Liquiditätsreserven, Kostenvorschuss, Freistellungsanspruch und dessen Fälligkeit) .....	447
aa) Allgemein .....	447
bb) Vertretungsmacht .....	447
cc) Rückstellungen, Rücklagen, Liquiditätsreserven .....	448
dd) Diktatur der Mehrheit .....	449
b) Mitwirkungspflicht .....	450
c) Geltendmachung und Einziehung der Miete .....	451
d) Mieterhöhung und Mietreduktion (Veränderungsautomatismus und Veränderungsregelung) .....	451
e) Widerspruch gegen die Fortsetzung des Mietverhältnisses .....	452
f) Konfusion, Erlass/Verzicht .....	453
g) Stundung .....	453
h) Anfechtung, Rücktritt .....	453
i) Annahme (Gläubigerverzug), Leistungserfüllung gegenüber Bruchteilsgemeinschaften .....	454
j) Abtretung, Aufrechnung .....	454
k) Einreden .....	454
l) Rechtskrafterstreckung, Streitgenossenschaft, Streitgenossenschaft ....	455
m) Verjährung und Hemmung .....	455
n) Mahnung, Fristsetzung, Abmahnung .....	455
o) Gestaltung nach § 281 Abs. 4 .....	456
aa) Gestaltung durch die Gemeinschaft .....	456
bb) Gestaltung gegenüber der Gemeinschaft .....	456
p) Verschulden, Mitverschulden, Kenntniszurechnung, Pflichtverletzung	457
q) Empfangszuständigkeit .....	457
4. Institute mit abweichender Einordnung .....	457
a) Abschluss eines Mietverhältnisses, Kündigung eines Mietverhältnisses, Verlängerung des Mietverhältnisses .....	458
b) Dereliktion .....	458
c) Abtretung des Anteils am Rechtsverhältnis .....	459
5. Institute mit differenzierender Einordnung .....	459
a) Vertragsänderungen im Allgemeinen .....	459
aa) Grundsatz .....	459
bb) Mieterhöhung und -reduktion (freie vertragliche Vereinbarung) ....	461
cc) Nebenkosten .....	463
dd) Schlussfolgerung .....	463

b) Instandhaltungsmaßnahmen, Kosten .....	464
c) Vertretungsmacht, § 174 BGB, Mitwirkungspflicht .....	464
d) Verfügung über den Anteil am Rechtsverhältnis .....	466
aa) Einleitung .....	466
bb) Bewertung .....	467
cc) Wirkung aus dem Innenverhältnis (Binnenrecht) .....	468
dd) Wirkung aus dem Außenverhältnis .....	469
ee) Verfügungsbefugnis .....	470
ff) Wertungskorrektur? .....	471
6. Einwirkungsbefugnisse im Innenverhältnis (insb. mit Besitzschutzrelevanz), Mitwirkungspflichten .....	473
a) Problemdarstellung .....	473
b) Unterschiede .....	474
c) Bruchteilsgemeinschaft analog? .....	475
aa) Einleitung .....	475
bb) Regelungslücke .....	475
cc) Vergleichbare Interessenlage .....	476
d) Zwischenergebnis .....	479
e) Lösungsansätze .....	480
aa) Widerstrebende Wertungen und Interessen .....	480
bb) Mitwirkungslösung .....	481
cc) § 866 BGB analog? .....	482
dd) Nachbarschaftliches Gemeinschaftsverhältnis .....	483
ee) Vermittelnde Lösung .....	485
ff) Stellungnahme; Duldungspflicht .....	487
(1) Einleitung .....	487
(2) Kritik als Lösungsansatz .....	488
(3) Verfassungsrechtliche Grenzen .....	489
(4) Regelungslücke .....	490
(5) Vergleichbare Interessenlage .....	490
(6) Widerstrebende Pole .....	490
(7) Kollektivismus und Individualismus .....	492
(8) Schlussfolgerung .....	492
(9) Enger Sachzusammenhang .....	494
(10) Sachliche Begrenzung .....	495
(11) Keine Mitwirkungspflicht bei bloßem Sachzusammenhang ...	496
(12) Partielles Durchsetzungsdefizit .....	497
gg) Gesetzliche Einwirkungsbefugnis? .....	498

7. Bestimmung der Mehrheitsverhältnisse bei der Realeigentumsgemeinschaft; Maßstab für die Verteilung der Mieteinnahmen; Maßstab für die Verteilung von Kosten und Lasten	499
a) Grundsatz	499
b) Bewertung	500
c) Bestimmung im Einzelfall	501
d) Schätzung, § 287 ZPO analog	502
aa) Einleitung	502
bb) Keine unmittelbare Anwendung des § 287 ZPO	504
cc) Tatsächliches praktisches Bedürfnis? Regelungslücke?	505
dd) Planwidrigkeit	507
ee) Vergleichbare Interessenlage	508
ff) Kritik	511
e) Kriterien für die Anteilsbestimmung	514
f) § 947 BGB analog?	518
8. Dokumentation der Anteilsverhältnisse	519
a) Einleitung	519
b) Rechtsnatur einer Kooperationsvereinbarung	519
c) Möglichkeit zur Festlegung der Anteilsverhältnisse?	521
d) § 746 BGB und Realeigentumsgemeinschaften	522
aa) Einleitung	522
bb) § 746 BGB und gesetzliche Rechtsnachfolgen	523
cc) Bewertung	524
dd) § 1010 BGB analog?	526
V. Zusammenfassung der Ergebnisse	527
1. Realeigentumsgemeinschaften der Fallgruppe 1 (Vermietung mehrerer realgeteilter, im Eigentum personenverschiedener Erwerber-Eigentümer stehende Grundstücke)	527
2. Realeigentumsgemeinschaften der Fallgruppe 2 (Eigentümer einer verzahnten Bebauung)	528
<b>E. Schlusswort</b>	529
<b>Literaturverzeichnis</b>	530
<b>Stichwortverzeichnis</b>	547