

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	19
A. Der Werdegang und die Rechtsstellung des Wohnungseigentümers	21
I. Der Werdegang des Wohnungseigentümers	21
1. Die schrittweise Entwicklung zum Wohnungseigentümer	21
a) Die sachenrechtliche Entwicklung	21
aa) Die Begründung von Wohnungseigentum	23
aaa) Die Begründung durch Teilungsvertrag (§ 3)	24
bbb) Die Begründung durch einseitige Teilungserklärung (§ 8)	26
bb) Der Erwerb von Wohnungseigentum	27
b) Die schuldrechtliche Entwicklung	27
aa) Die Begründung durch Teilungsvertrag (§ 3)	28
bb) Die Begründung durch einseitige Teilungserklärung (§ 8)	29
cc) Der Erwerb von Wohnungseigentum	29
c) Die faktische Entwicklung	31
d) Die wirtschaftliche Entwicklung	31
e) Zusammenfassung	32
2. Die typischen Entwicklungsformen in der Praxis	33
a) Die Entwicklungsformen beim Teilungsvertrag (§ 3)	35
aa) Die Bauherrengemeinschaft	35
bb) Die Auseinandersetzung einer Gemeinschaft	36
b) Die Entwicklungsformen bei der Teilungserklärung (§ 8)	37
aa) Der „Kauf“ vom Bauträger	37
bb) Der Rückzug eines Alleineigentümers	38
c) Zusammenfassung	38
II. Die Rechtsstellung des Wohnungseigentümers	39
1. Die Rechte und Pflichten aus dem Wohnungseigentum	39
a) Das Innenverhältnis zu den Mitwohnungseigentümern	40
aa) Die Abwehrrechte (Eigentumsschutz)	40
bb) Das Verfügungsrecht	42
cc) Das Recht auf (ordnungsmäßige) Nutzung	43
aaa) Die Gebrauchsvorteile (§§ 13-15)	44
bbb) Die Früchte (§§ 16 Abs. 1, Abs. 3 1. Hs.)	45
ccc) Zusammenfassung	46
dd) Die Pflicht zur anteiligen Lasten- und Kostentragung (Beitragspflicht)	46
ee) Die (materiellen) Verwaltungsrechte	48
aaa) Die Verwaltungsbefugnis (§§ 20 Abs. 1, 21 Abs. 1)	51
bbb) Das Recht auf eine ordnungsmäßige Verwaltung (§ 21 Abs. 4)	51
(1) Die Ersterstellungspflicht beim steckengebliebenen Bau	
(Bauträgerinsolvenz)	52
(a) Keine Analogie zu § 22 Abs. 2	53

(b) Eine immanente Aufbaupflicht	54
(c) Zusammenfassung	59
(2) Die Geltendmachung von Gewährleistungsrechten gegenüber dem Bauträger	60
ccc) Zusammenfassung	61
ff) Die Mitwirkungsrechte (Gestaltungsrechte)	62
aaa) Die Vereinbarung (§§ 10 Abs. 1 S. 2, 21 Abs. 3 1. Hs.)	62
bbb) Das Stimmrecht (§§ 21 Abs. 3 2. Hs., 25 Abs. 2)	63
(1) Das Kopfprinzip	64
(2) Das Wertprinzip	64
(3) Das Objektprinzip	65
(4) Zusammenfassung	65
ccc) Das Antragsrecht auf richterliche Entscheidung (§ 43 Abs. 1)	65
ddd) Zusammenfassung	66
gg) Die (sonstigen) Vermögensrechte	67
aaa) Die Beteiligung am Verwaltungsvermögen	67
bbb) Die Beteiligung am Auseinandersetzungsguthaben (§ 17)	69
hh) Zusammenfassung	69
b) Das Verhältnis zum Verwalter	70
aa) Das organschaftliche Bestellungsverhältnis	70
bb) Das schuldrechtliche Anstellungsverhältnis (Verwaltervertrag)	71
cc) Zusammenfassung	71
c) Das Außenverhältnis zu Dritten	72
aa) Die gesetzlichen Schuldverhältnisse	72
bb) Die rechtsgeschäftlichen Schuldverhältnisse	73
aaa) Die Bau(träger)verträge	73
bbb) Die Verwaltungsrechtsgeschäfte	73
cc) Zusammenfassung	74
2. Die Rechtsnatur der Wohnungseigentümergeinschaft	75
a) Eine besonders ausgestaltete Miteigentümergeinschaft	76
b) Eine Gesamthandsgemeinschaft	77
c) Eine Personenvereinigung sui generis	77
d) Eine „dingliche Gesellschaft“	77
e) Stellungnahme	78
3. Die Möglichkeit einer Einpersonen-Wohnungseigentümergeinschaft	81

B. Die vorzeitige Anwendbarkeit des WEG 85

I. Die Methodik	85
1. Die Vorverlagerung der Rechte und Pflichten	85
a) Auslegung, Analogie oder Gesetzesübersteigende Rechtsfortbildung?	86
b) Die Unterscheidung von objektiven und subjektiven Voraussetzungen	88
c) Die Parallelen zur fehlerhaften Gesellschaft und zur Vorgesellschaft	89
2. Die Einschränkung der Rechte und Pflichten des Veräußerers	92

II. Die Terminologie	94
1. Das Attribut: faktisch, wirtschaftlich oder werdend?	94
2. Das Subjekt: Gemeinschaft, Eigentümer oder Anwärter?	95
III. Die objektiven Voraussetzungen (= Anwendungsbereich)	97
1. Die Begründungsart und die Erwerbssituation (fünf Fallgruppen)	97
a) Die Chronologie der Rechtsprechung und Literatur	98
aa) Die 1. Phase (1957 bis 1976):	
hauptsächlich Ersterwerb im Gründungsstadium	99
aaa) Die Rechtsprechung	99
bbb) Das Schrifttum	108
bb) Die 2. Phase (1977 bis 1985):	
auch Erwerb im Gemeinschaftsstadium und Begründung nach § 3	114
aaa) Die Rechtsprechung	114
bbb) Das Schrifttum	123
cc) Die 3. Phase (1985 bis 1989):	
kein Erwerb im Gemeinschaftsstadium mehr	128
aaa) Die Rechtsprechung	128
bbb) Das Schrifttum	138
dd) Die 4. Phase (1990 bis heute):	
weiterhin Ersterwerb im Gründungsstadium	148
aaa) Die Rechtsprechung	148
(1) BayObLG vom 11.4.90:	
Bestätigung für Ersterwerb im Gründungsstadium	148
(2) LG Ellwangen vom 10.1.96:	
auch Ersterwerb im Gemeinschaftsstadium	157
(3) LG Wuppertal vom 2.10.96 und OLG Düsseldorf vom 2.2.98:	
auch Zweiterwerb im Gemeinschaftsstadium	159
(4) OLG Saarbrücken vom 27.2.98:	
kein Ersterwerb im Gründungsstadium mehr	160
bbb) Das Schrifttum	163
ee) Zusammenfassung	174
b) Stellungnahme	179
aa) Der Ersterwerb im Gründungsstadium (Fallgruppe 2a)	183
aaa) Die Vorverlagerung von Rechtspositionen auf den Ersterwerber	183
(1) Die Rechte und Pflichten aus dem Innenverhältnis der Wohnungseigentümer	184
(a) Die schutzwürdigen Interessen an der Vorverlagerung von Innenrechtspositionen	184
(aa) Die Nutzungs- und Abwehrrechte	184
(bb) Die (materiellen) Verwaltungsrechte	188
(cc) Die Pflicht zur anteiligen Lasten- und Kostentragung (Beitragspflicht)	191
(dd) Die Verfügungsrechte	192

(ee) Die Mitwirkungsrechte (Gestaltungsrechte)	194
(aaa) Das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung	194
(bbb) Die Vereinbarung	196
(ccc) Das Antragsrecht auf richterliche Entscheidung	197
(ddd) Zusammenfassung	199
(ff) Die Vermögensrechte	200
(aaa) Die vorzeitige Beteiligung am Verwaltungsvermögen	200
(aaaa) Die Erzeugnisse und sonstigen Bestandteile	200
(bbbb) Das Zubehör und die Gemeinschaftsunterlagen	201
(cccc) Die Ansprüche gegenüber den Mitwohnungseigentümern	201
(dddd) Die Ansprüche gegenüber Dritten	201
(bbb) Die vorzeitige Beteiligung am Auseinandersetzungsguthaben	202
(gg) Zusammenfassung	203
(b) Die Erfüllbarkeit der Vorverlagerungsinteressen durch originäre Lösungen	203
(c) Die Erfüllbarkeit der Vorverlagerungsinteressen durch derivative Lösungen	206
(d) Zusammenfassung	206
(2) Die Rechte und Pflichten gegenüber dem Verwalter	206
(3) Die Rechte und Pflichten aus dem Außenverhältnis gegenüber Dritten	207
(a) Die gesetzlichen Schuldverhältnisse	208
(b) Die rechtsgeschäftlichen Schuldverhältnisse	208
(4) Zusammenfassung	211
bbb) Die Einschränkung von Rechtspositionen des Alleinbegründers	211
(1) Die Rechte und Pflichten aus dem Innenverhältnis der Wohnungseigentümer	211
(a) Die Nutzungs- und Abwehrrechte	211
(b) Die (materiellen) Verwaltungsrechte	213
(c) Die Pflicht zur anteiligen Lasten- und Kostentragung (Beitragspflicht)	214
(d) Die Mitwirkungsrechte	214
(aa) Die rein personenbezogenen Mitwirkungsrechte	214
(bb) Das Stimmrecht in der Eigentümerversammlung	215
(cc) Zusammenfassung	219
(2) Die Rechte und Pflichten gegenüber dem Verwalter	219
(3) Zusammenfassung	219
ccc) Zusammenfassung	219

bb) Der Ersterwerb im Gemeinschaftsstadium (Fallgruppe 2b)	220
aaa) Die Vorverlagerung von Rechtspositionen auf den Ersterwerber	220
(1) Die Schutzwürdigkeit der Vorverlagerungsinteressen	220
(2) Die Erfüllbarkeit der Vorverlagerungsinteressen durch originäre Lösungen	222
(3) Die Erfüllbarkeit der Vorverlagerungsinteressen durch derivative Lösungen	223
(a) Die Abwehr-, Nutzungs- und Verwaltungsrechte (§§ 13-15, 16 Abs. 1, 21 Abs. 1)	223
(b) Die Beitragspflicht (§ 16 Abs. 2)	223
(c) Die Mitwirkungsrechte	224
(aa) Das Stimmrecht (§ 25 Abs. 2)	224
(aaa) Die Teilbarkeit der Stimmrechtsmacht	226
(bbb) Die Überwindung von Vertretungsbeschränkungen	231
(ccc) Die Zulässigkeit verdrängender Vollmachten	231
(ddd) Die regelmäßige Annahme verdrängender Vollmachten	232
(eee) Zusammenfassung	235
(bb) Die Vereinbarung	235
(cc) Das Antragsrecht (§ 43 Abs. 1)	236
(dd) Zusammenfassung	236
(d) Zusammenfassung	236
(4) Zusammenfassung	237
bbb) Die Einschränkung von Rechtspositionen des Alleinbegründers	238
ccc) Zusammenfassung	238
cc) Der Zweiterwerb im Gemeinschaftsstadium (Fallgruppe 3b)	239
aaa) Die Schutzwürdigkeit der Vorverlagerungsinteressen	239
bbb) Die Erfüllbarkeit der Vorverlagerungsinteressen durch Vertragslösungen	239
ccc) Zusammenfassung	240
dd) Die Begründung durch Teilungsvertrag (Fallgruppe 1)	240
aaa) Die Schutzwürdigkeit der Vorverlagerungsinteressen	240
bbb) Die Erfüllbarkeit der Vorverlagerungsinteressen durch Vertragslösungen	242
(1) Die Vereinbarkeit der materiellen Rechte und Pflichten (§§ 13 ff.)	242
(2) Die Vereinbarkeit des Verfahrensrechts (§§ 43 ff.)	243
ccc) Zusammenfassung	245
ee) Der Erwerb nach vollzogenem Teilungsvertrag (Fallgruppe 3a)	245
c) Zusammenfassung	245
2. Die Anlegung der Wohnungsgrundbücher	247
a) Die herkömmliche Rechtsansicht	247
b) Die im Vordringen befindliche Gegenansicht	247
c) Stellungnahme	248
3. Zusammenfassung	250

IV. Die subjektiven Voraussetzungen (= Annäherungsmerkmale)	251
1. Die Chronologie der Rechtsprechung und Literatur	251
a) Die Ausgangsfrage: faktische <i>oder</i> rechtliche Annäherung?	251
b) Die allgemeine Rechtsauffassung: faktische <i>und</i> rechtliche Annäherung	252
2. Stellungnahme	254
a) Die faktische Annäherung	254
aa) Der Besitz der Eigentumswohnung	255
bb) Der Bezug der Eigentumswohnung	258
cc) Die Eingliederung in die Wohnungseigentümergeinschaft	259
dd) Zusammenfassung	261
b) Die wirtschaftliche Annäherung	261
c) Die rechtliche Annäherung	264
aa) Die schuldrechtliche Annäherung	264
bb) Die sachenrechtliche Annäherung	265
aaa) Die Auflassungsvormerkung	265
bbb) Das Anwartschaftsrecht	267
ccc) Zusammenfassung	269
3. Zusammenfassung	270
V. Einzelprobleme	271
1. Der Verlust und die Übertragung des Status „Werdender Wohnungseigentümer“	271
a) Der Verlust des Status	271
b) Die Übertragung des Status	272
2. Der Gutgläubensschutz (§§ 891 ff. BGB)	273
a) Der gute Glaube an das „volle“ Wohnungseigentum	273
b) Der gute Glaube an das „werdende“ Wohnungseigentum	276
3. Die Unanwendbarkeit bestimmter WEG-Vorschriften	278
a) Die dingliche Wirkung eingetragener Vereinbarungen (§ 10 Abs. 2)	278
b) Die Unauflöslichkeit der Gemeinschaft (§ 11)	280
c) Die Eintragung einer Veräußerungsbeschränkung (§ 12)	281
d) Die Entziehung des Wohnungseigentums (§§ 18, 19)	285
aa) Die Pflichtverletzung eines werdenden Wohnungseigentümers	286
bb) Die Pflichtverletzung eines eingetragenen Wohnungseigentümers	287
cc) Zusammenfassung	288
e) Zusammenfassung	288
C. Ergebnisse	289
D. Literaturverzeichnis	297