

# Inhaltsverzeichnis

Änderungsvorbehalte in der Teilungserklärung hinsichtlich der Aufteilung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum*	11
<i>Univ.-Prof. Dr. Christian Armbrüster</i>	
I. Einführung	11
II. Fallgruppen eines Änderungsbedarfs (Überblick)	12
1. Umwandlung von Wohnungs- in Teileigentum und umgekehrt	12
2. Nachträgliche Einräumung von Sondernutzungsrechten	13
3. Umwandlung von Gemeinschafts- in Sondereigentum und umgekehrt	14
III. Änderungsvorbehalt in der Teilungserklärung	15
1. Grundlagen	15
2. Wirksamkeitsvoraussetzungen	16
a) Grundbuchrechtlicher Bestimmtheitsgrundsatz	16
b) Inhaltskontrolle	16
c) Zustimmungserfordernisse	18
3. Beurteilung der Fallgruppen	18
a) Umwandlung von Wohnungs- in Teileigentum und umgekehrt	18
b) Nachträgliche Einräumung von Sondernutzungsrechten	20
c) Umwandlung von Gemeinschafts- in Sondereigentum und umgekehrt	20
IV. Änderungsvollmacht im Kaufvertrag (Bauträgervertrag)	23
1. Grundlagen	23
2. Wirksamkeitsvoraussetzungen	26
a) Grundbuchrechtlicher Bestimmtheitsgrundsatz	26
b) Inhaltskontrolle	27
aa) Anwendbarkeit der Inhaltskontrolle	27
bb) Kontrollmaßstab	29
c) Zustimmungserfordernisse	32
3. Widerruflichkeit der Vollmacht	32
4. Dauer der Vollmacht	33
V. Fazit	34
VI. Ergebnisse in Thesen	34

„Werdende Wohnungseigentümergemeinschaft“ und „werdender Wohnungseigentümer“ - Gesicherter Bestand des deutschen Wohnungseigentumsrechts oder korrekturbedürftige Verlegenheitslösung?	36
<i>Univ.-Prof. Dr. Martin Häublein</i>	
I. Ausgangslage	36
II. Überblick über den gegenwärtigen Meinungsstand in Rechtsprechung und Lehre	38
1. Die „werdende Wohnungseigentümergemeinschaft“	38
a) Anerkennung des Instituts durch BGHZ 177, 53 für Teilungen nach § 8 WEG	38
b) Rechtliche Einordnung	40
aa) Analoge Anwendung der Normen des WEG	40
bb) Analyse der die Rechtsfortbildung tragenden Gründe	41
c) Herrschende Lehre	42
2. Der Wohnungseigentumsanwärter	43
III. Praktische Probleme und offene Fragen	44
1. Festlegung des Endes der Begründungsphase	44
2. Erwerb in der Begründungsphase	45
a) Werdende Wohnungseigentümergemeinschaft bei Begründung nach § 3 WEG?	45
b) Wirkung der wohnungseigentumsrechtlichen Vorschriften im Außenverhältnis	47
c) Anwendbarkeit von § 12 WEG im Gründungsstadium	48
d) Abschluss von Verträgen vor Entstehen der werdenden Gemeinschaft und Bindung des Verbandes an solche	50
e) Verdrängung des eingetragenen Eigentümers durch den werdenden Eigentümer?	52
f) Vollstreckung in das Wohnungseigentum	53
g) Zwischenergebnis zu 2.	55
3. Vertragsgestaltung nach Abschluss der Begründungsphase	55
a) Vorüberlegung	55
b) Ausübung von Mitverwaltungsbefugnissen, insbesondere des Stimmrechts, vor Eigentumsübergang	56
c) Bindung an Pflichten aus dem Verhältnis der Wohnungseigentümer	60
d) Hausgeldschulden des Veräußerers	62

<b>IV. Schlussfolgerungen und Ausblick</b>	<b>64</b>
1. Hinweise zur Vertragsgestaltung	64
2. Aufnahme von Regelungen über die Begründungsphase in das WEG	65
a) Die Vorschriften zum Schutz des Wohnungseigentumsbewerbers im öWEG	66
b) Überlegungen und Thesen zur Regelung der Begründungsphase de lege ferenda	69