

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
A. Einleitung: Die Entscheidung für die Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft	11
B. Die Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	16
I. Das Konzept der Teilrechtsfähigkeit	17
1. Der Ursprung in der Theorie der Relativität der Rechtsfähigkeit	18
2. Die Fortentwicklung im Recht der Personengesellschaften	21
II. Die Grenzen der Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft	24
1. Die sachlichen Grenzen der Rechtsfähigkeit	25
a) Die abstrakte Beschreibung des Grenzverlaufs	26
(1) Die Rechtsfähigkeit im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums	31
(a) Der maßgebliche Bezugspunkt (Verwaltungsmaßnahme oder Verwaltungsvermögen)	32
(b) Die interne Willensbildung	34
(c) Der Begriff der „gesamten“ Verwaltung	35
(2) Die Rechtsfähigkeit jenseits der „gesamten Verwaltung“	38
(a) Die „ultra-vires“-Problematik	39
(b) Die Auslegung des § 10 Abs. 6 S. 1 und Abs. 7 S. 2 WEG	45
(3) Zusammenfassung	50
b) Die Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft am Beispiel ausgewählter Rechtspositionen	52
(1) Die Wohnungseigentümergeinschaft als Träger vertraglicher Rechte und Pflichten	53
(2) Die Gemeinschaft als Träger dinglicher Rechte	54
(a) Der Erwerb dinglicher Rechte an Grundstücken	55
(aa) Die formelle Grundbuchfähigkeit der Gemeinschaft	56

(bb) Die Wohnungseigentümergeinschaft als Grundstückseigentümer	60
(cc) Die Wohnungseigentümergeinschaft als Inhaber von beschränkten dinglichen Rechten	63
(b) Insbesondere: Der Erwerb „eigener“ Sondereigentumseinheiten	67
(aa) Die Zulässigkeit des Erwerbs	68
(bb) Die Rechtsfolgen des Erwerbs	75
(i) Das Stimmrecht	75
(ii) Die Pflicht zur Kosten- und Lastentragung	77
(iii) Die anteilige Außenhaftung	80
(3) Die Gemeinschaft als Gesellschafterin von Personengesellschaften	86
(4) Zusammenfassung	95
2. Die zeitlichen Grenzen der Rechtsfähigkeit	98
a) Die Entstehung des rechtsfähigen Verbandes	100
b) Das Ende der Rechtsfähigkeit	107
(1) Die Beendigung durch Vereinigung aller Wohnungseigentumsrechte	107
(a) Die Personenmehrheit als „Person“ im Sinne des § 10 Abs. 7 S. 4 WEG	109
(b) Insbesondere: Die Bruchteilsgemeinschaft als „Person“ im Sinne des § 10 Abs. 7 S. 4 WEG	114
(c) Das „Wiederaufleben“ der durch Vereinigung erloschenen Wohnungseigentümergeinschaft	118
(d) Der ausnahmsweise Fortbestand der Wohnungseigentümergeinschaft mit nur einem Wohnungseigentümer	129
(aa) Der Fortbestand im Fall der Nachlassverwaltung oder der Nachlassinsolvenz	132
(bb) Der Fortbestand im Fall der Testamentsvollstreckung	137
(cc) Der Fortbestand im Fall der Zwangsverwaltung	139
(dd) Die Frage nach weiteren Einschränkungen des Anwendungsbereichs	142
(2) Die Beendigung durch vertragliche Aufhebung	143
(3) Zusammenfassung	155

C. Die Dualität der Wohnungseigentümergeinschaft	160
I. Der Streitstand	160
1. Die Trennungstheorie	161
2. Die Einheitstheorie	163
II. Die richtig verstandene Einheitlichkeit der Wohnungseigentümergeinschaft	165
1. Die begrifflichen Probleme der Fragestellung und die Dualität der Rechtsträger	166
2. Die Geltendmachung von Rechten der Wohnungseigentümer und die Wahrnehmung ihrer Pflichten	170
3. Die Zuständigkeit für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums	175
4. Die Schlussfolgerungen für die Frage der Dualität der Gemeinschaften	179
a) Die praktischen Vorzüge der Einheitstheorie	180
b) Insbesondere: Die Vermietung von gemeinschaftlichem Eigentum	184
5. Die Dualität der Gemeinschaftsverhältnisse	190
a) Die Bruchteilsgemeinschaft und der Verband als Schuldverhältnisse	190
b) Das Verhältnis von Gemeinschaft und Gesellschaft	193
c) Die Schuldverhältnisse zwischen den Wohnungseigentümern	196
d) Die Schlussfolgerungen für die Beurteilung von Einheits- und Trennungstheorie	200
6. Zusammenfassung	203
D. Ergebnisse	210
Literaturverzeichnis	217
Stichwortverzeichnis	223