

Schriftenreihe
des Evangelischen
Siedlungswerkes
in Deutschland e.V.

Wohnungseigentum

Rechtsfähigkeit
der Gemeinschaft -
Beschlusskompetenz
der Eigentümer

27. Fischener Gespräche
vom 24.10. - 26.10.2001

Mit Beiträgen von

RA Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub
Prof. Dr. Peter Derleder
RA, Stb, vBP Dr. Marcel M. Sauren
Prof. Dr. Wolfgang Lücke
Wiss. Ass. Dr. Matthias Becker
Prof. Dr. Christian Armbrüster
VorsRiKG Dr. Lothar Briesemeister
Prof. Dr. Werner Merle
Dipl.-Volkswirt Volker Bielefeld
VorsRiBGH Dr. Joachim Wenzel
RA Dr. Wolf-D. Deckert
Notar Dr. Heinrich Kreuzer
RA Martin W. Huff
RA Joachim Schmidt

2002

o|s Verlag
Dr. Otto Schmidt
Köln

Inhaltsübersicht

Seite

Vorwort	V
----------------------	----------

Wohnungseigentum: Rechtsfähigkeit – Beschlusskompetenz

Prof. Dr. *Wolf-Rüdiger Bub*
Rechtsanwalt in München

(Teil-)Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft	1
I. Der Begriff der Rechtsfähigkeit, Parteifähigkeit und Teilrechtsfähigkeit	2
II. Grundlagen der Rechtsfähigkeit	4
III. (Teil-)Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümer- gemeinschaft	9
IV. Folgen der (Teil-)Rechtsfähigkeit der Wohnungseigen- tümmergeinschaft	23

Prof. Dr. *Peter Derleder*
Universität Bremen

Die Übertragung von Rechtsgrundsätzen der Gesellschaft bür- gerlichen Rechts auf die Wohnungseigentümergeinschaft	29
I. Einleitung	30
II. Die Grundlinien der Rechtskonstruktion der Wohnungseigentümergeinschaft	30
III. Die Rechtsgrundsätze für die Rechtsfähigkeit von Gesellschaften bürgerlichen Rechts	36
IV. Die bisherigen Versuche zur Abdeckung der Transpa- renz- und Kontinuitätsdefizite der Wohnungseigen- tümmergeinschaft infolge fehlender Rechtsfähigkeit ..	39

V. Die Implikationen einer (teilweisen) Rechtsfähigkeit für externe Verpflichtungen und Rechte der Wohnungseigentümergeinschaft	47
VI. Rechtsfähigkeit auch für Streitigkeiten der Wohnungseigentümer untereinander und mit dem Verwalter?	57
VII. Schluss	59

Dr. Marcel M. Sauren
Rechtsanwalt in Aachen

Auswirkungen der (Teil-)Rechtsfähigkeit für die Praxis	61
I. Vorhandene Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft	62
II. Zivilrechtliche Annäherungen	63
III. Mögliche Konsequenzen der Teilrechtsfähigkeit	65

Prof. Dr. Wolfgang Lücke
Technische Universität Dresden

Bestandsaufnahme: Beschlusskompetenz und ihre Grenzen.	75
I. Einleitung	75
II. Wegen „absoluter Beschlussunzuständigkeit“ nichtige Beschlüsse	78
III. Der Beschluss des Bundesgerichtshofs im Spiegel der Literatur	84
IV. Anwendung der Grundsätze des Bundesgerichtshofs im konkreten Fall	87
V. Zur Praxis nach BGHZ 145, 158	90

Dr. Matthias Becker
Universität Potsdam

Beschlusskompetenz kraft Vereinbarung – sog. Öffnungsklausel	99
I. Einführung	100
II. Die Öffnungsklausel als Ermächtigungsgrundlage	101
III. Schranken der Mehrheitsentscheidung	106

	Seite
IV. Die Wirksamkeit gegen Sondernachfolger	110
V. Fazit	113
VI. Anhang: Übersicht	114

Prof. Dr. Christian Armbrüster
Bucerius Law School, Hamburg

Die Kosten des Gebrauchs des Sondereigentums	117
I. Einführung	117
II. Kompetenz zum Mehrheitsbeschluss über einen Kostenverteilungsschlüssel	119
III. Meinungsbildung der Wohnungseigentümer	126
IV. Durchführung der verbrauchsabhängigen Abrechnung	129
V. Anschlussfragen	131
VI. Ergebnisse	135
VII. Anhang	136

Dr. Lothar Briesemeister
Vorsitzender Richter am KG, Berlin

Regelungen zu den Kosten des Gemeinschaftseigentums ...	139
I. Eingrenzung des Themas	139
II. Regelungen durch Mehrheitsbeschluss	141
III. (Sukzessiv-)Vereinbarungen ohne Eintragung im Grundbuch	151
IV. Ergebnisse	154
V. Thesen	161

Prof. Dr. Werner Merle
Universität Potsdam

Sonstige Regelungen zur Wirtschaftsführung	165
I. Ausgangslage	166
II. Zum Wirtschaftsplan	166
III. Zur Beitragsforderung	173
IV. Zur Abrechnung	181

Diplom-Volkswirt Volker Bielefeld
Düsseldorf

Sonstige Regelungen im Verhältnis Wohnungseigentümer/ Verwalter/Beirat	185
I. Ordnungsmäßige, nicht ordnungsmäßige und vereinba- rungsbedürftige Regelungen	186
II. Wichtige „sonstige“ Regelungen	191
III. Konsequenzen für die Verwaltungspraxis	207

Wohnungseigentumsrecht aktuell

Dr. Joachim Wenzel
Vorsitzender Richter am BGH

Aktuelle Rechtsprechung des BGH	211
I. Errichtung von Wohnungseigentum	211
II. Kauf von Wohnungseigentum	215
III. Versicherungsrecht	217
IV. Miteigentümergeinschaft	217
V. Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums	218
VI. Verfahrensrecht	222

Dr. Wolf-D. Deckert
Rechtsanwalt in München

Anspruch auf Zustimmung zur Änderung der Gemein- schaftsordnung	227
I. Vorbemerkung	228
II. Blick auf die bisher überwiegend restriktive (anspruchsablehnende) Rechtsmeinung	232
III. Keine Notwendigkeit zu Analogieschlüssen	239
IV. Zustimmungen dinglich Berechtigter (Realberechtig- ter)	240
V. Zukünftige Entscheidungsfindung (Kriterien, stichwort- artig)	242
VI. Ergebnis	247

Dr. Heinrich Kreuzer
Notar in München

Änderung von Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung	249
I. Ausgangssituation	249
II. Organisationszuständigkeit des Verwalters	251
III. Die Änderung	251
IV. Zustimmung der Grundbuchgläubiger	259
V. Sonstige Eintragungsvoraussetzungen	264
VI. Verfahrensfortgang	264
VII. Kosten	266
VIII. Zusammenfassung unter Verfahrensaspekten	268

Martin W. Huff
Rechtsanwalt in Frankfurt a.M.

Überwachung in der Eigentumswohnanlage	271
I. Einleitung	271
II. Überwachungsmöglichkeiten in der WE-Anlage	273
III. Gesetzeslage und Rechtsprechung	274
IV. Anforderungen an eine Beschlussfassung der Wohnungseigentümer	278
V. Rechte und Pflichten gegenüber Mietern in der WE-Anlage	282
VI. Ergebnis	283

Joachim Schmidt
Rechtsanwalt in Frankfurt

Konsumentenrecht der Verwalter – Wohnungseigentumsrechtliche Probleme	285
I. Die Marktgegebenheiten	286
II. Rechtsstellung und Vertretungsmacht des Verwalters ..	287
III. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters	288
IV. Grundsätze ordnungsgemäßer Verwaltung	288
V. Das Vertragswesen der WEG	290
VI. Maßnahmen kaufmännischer Verwaltung am Beispiel des Mustervertrags „Verwaltervertrag für Wohnungseigentumsanlagen“ des DDIV	290

VII. Einfluss von Berufsordnungen auf die ordnungsge- mäße kaufmännische Verwaltung am Beispiel der Berufsordnung im Bereich des DDIV	291
VIII. Einfluss auf wirtschaftliche Rahmenbedingungen über Kooperationsvereinbarungen	291
IX. Bündelung der Nachfragemacht über Servicegesell- schaften	292
X. Wohnungseigentumsrechtliche Problemfelder der Betei- ligung	293
XI. Interessenkonfliktpotentiale und deren Bewältigung ...	295
XII. Zusammenfassung	298