

# Inhalt

Vorwort	5
<b>DIE RECHTSFÄHIGE WOHNUNGSEIGENTÜMERGEMEINSCHAFT – STRUKTUR, VERSTÄNDNIS UND KRITIK 10 JAHRE NACH DEREN ANERKENNUNG</b>	11
<i>Wolfgang Lüke</i>	
I. Einleitung	11
1. Ausgangspunkt: Beschluss des BGH vom 2. Juni 2005 (V ZB 32/05)	11
2. Gründe für den Wechsel der Rechtsprechung	12
3. Gesetzesregelung	15
4. Gesetzgeberische Motive und Ziele der gesetzlichen Regelung	15
II. Struktur der Wohnungseigentümergeinschaft	16
1. Dreigeteilte Stellung des Wohnungseigentümers	16
2. Wohnungseigentümer als Verband	19
3. Entstehung des Verbandes – die werdende Wohnungseigentümergeinschaft	24
4. Beendigung des Verbandes	25
III. Handeln im Außenverhältnis	26
1. Beispiel Kreditaufnahme und Kreditsicherung	26
2. Deliktische Haftung des Verbandes oder der Wohnungseigentümergeinschaft	27
IV. Zur Haftungsverfassung der Wohnungseigentümergeinschaft	29
1. Haftung des Verbandes – Zurechnung des Verwalterhandelns	29
2. Anteilige akzessorische Außenhaftung der Wohnungseigentümer	30
3. Sekundärhaftung gegenüber dem Verband	33
4. Problem der Nachschüsse	35
V. Verband im Prozess	36
VI. Zusammenfassende Würdigung	37

ÖFFNUNGS- UND MEHRHEITSKLAUSELN IM WOHNUNGSEIGENTUMS-  
UND GESELLSCHAFTSRECHT 39  
*Jan Lieder*

I.	Zwei Rechtsgebiete – eine Grundsatzfrage	39
1.	Wohnungseigentumsrecht	41
2.	Gesellschaftsrecht	47
3.	Zwischenergebnis	54
II.	Verbandsrechtliche Elemente des Wohnungseigentumsrechts	54
1.	Wohnungseigentümergeinschaft als Verband sui generis	55
2.	Gemeinschaftsordnung und Gesellschaftsvertrag	57
3.	Treuepflichtbindung	58
4.	Gleichbehandlungsgrundsatz	60
5.	Zwischenergebnis	61
III.	Gesellschaftsrecht	62
1.	Bestimmtheitsgrundsatz	62
2.	Kernbereichslehre	63
IV.	Wohnungseigentumsrecht	72
1.	Bestimmtheitsgrundsatz	72
2.	Kernbereichslehre	74
3.	Dogmatische Einordnung der Mehrheitsbeschlüsse	83
V.	Zusammenfassung des wesentlichen Ertrags in Thesen	88

DIE ABGRENZUNG VON SONDER- UND GEMEINSCHAFTSEIGENTUM  
DURCH DEN BGH UND DEREN FOLGEN FÜR DIE NOTARIELLE  
GESTALTUNGSPRAXIS 91  
*Martin Häublein*

I.	Einführung	91
II.	Gesetzliche Vorgaben und Relevanz der Abgrenzung	93
1.	Sondereigentum als Raumeigentum	93
2.	Zu den Räumen gehörende Gebäudebestandteile	94
3.	Praktische Bedeutung der Zuordnung zu den einzelnen Sphären	97
III.	Aktuelle Rechtsprechung des BGH zur Abgrenzung der Eigentumssphären	97
1.	BGH v. 18. Juli 2008 (V ZR 97/07) und 20. November 2015 (V ZR 284/14)	97
2.	BGH v. 21. Oktober 2011 (V ZR 75/11)	99
3.	BGH v. 8. Juli 2011 (V ZR 176/10)	100
4.	BGH v. 26. Oktober 2012 (V ZR 57/12)	101
5.	BGH v. 25. Oktober 2013 (V ZR 212/12)	103

IV.	Konsequenzen und ungelöste Probleme	104
1.	Teilnichtigkeit der Teilungserklärung	104
2.	Umdeutung der unwirksamen Zuweisung zum Sondereigentum	105
3.	Offene Fragen	110
V.	Folgerungen für die notarielle Gestaltungspraxis	114

SONDERNUTZUNGSRECHTE IN DER NOTARIELLEN PRAXIS 115  
*Andreas Ott*

I.	Einführung	115
II.	Begriff und Rechtsnatur	115
III.	Begründungsmöglichkeiten in der Gemeinschaftsordnung	117
1.	Zuordnung zu einzelnen Wohnungseigentumsrechten	117
2.	Zuordnung zu einem Wohnungseigentum	118
3.	Persönliche Einräumung	119
4.	Leistungsbestimmungsrecht	119
5.	Aufschiebend bedingter Nutzungsausschluss	120
6.	Vollzugsprobleme	121
IV.	Inhaltliche Ausgestaltung	123
1.	Übliche Regelungsgegenstände	123
2.	Kombination mit An-, Auf- und Ausbaubefugnissen	124
V.	Bestimmtheitsgrundsatz, Eintragungsantrag und -bewilligung	126
VI.	Verfügungen	128
1.	Übertragung	128
2.	Inhaltsänderung	129
3.	Aufhebung	129
VII.	Zusammenfassung	130

ÜBERLEGUNGEN ZUM ENTWURF EINER GEMEINSCHAFTSORDNUNG  
FÜR EINE MEHRHAUSANLAGE VOR DEM SPIEGEL AKTUELLER BGH-  
RECHTSPRECHUNG 133  
*Oliver Elzer*

I.	Einführung	133
II.	Begriff der Mehrhausanlage	135
1.	Übliche Wege	135
2.	Eigener Ansatz	135
III.	Präambel	136
IV.	Einwirkungsbereiche	137
1.	Mögliche Bereiche	137

2.	Nicht abdingbare Bereiche	138
3.	Gebrauch und Nutzungen, vor allem (Gruppen-) Sondernutzungsrechte	140
4.	Umlageschlüssel	141
5.	Instandhaltungsrückstellung	144
6.	Bauliche Veränderungen und Modernisierungen	146
7.	Regelungen zur Versammlung	147
8.	Abrechnung und Wirtschaftsplan	149
9.	Reihenhausanlagen	151
V.	Sonstiges	153
1.	Stecken gebliebener Bau	153
2.	Nutzungen des gemeinschaftlichen Eigentums	154
3.	Beschluss-Sammlung	154
4.	Wirtschaftseinheit	154
5.	Wiederaufbau	155
6.	Abnahme des gemeinschaftlichen Eigentums	156
VI.	Fazit	158