

DNotI

Schriftenreihe

Maximilian Müller

Änderungen des sachen- rechtlichen Grundverhältnisses der Wohnungseigentümer

– insbesondere durch den
bevollmächtigten Bauträger –

Verlag C. H. Beck

Änderungen des sachenrechtlichen Grundverhältnisses der Wohnungseigentümer

– insbesondere durch den
bevollmächtigten Bauträger –

von

Dr. Maximilian Müller
Rechtsanwalt in Berlin



Verlag C. H. Beck München 2010

Das Werk hat der Juristischen Fakultät der Freien Universität Berlin
als Inaugural-Dissertation vorgelegen.

Verlag C. H. Beck im Internet:
beck.de

ISBN 978 3 406 61188 9

© 2010 Verlag C. H. Beck oHG
Wilhelmstraße 9, 80801 München
Druck: Nomos Verlagsgesellschaft
In den Lissen 12, 76547 Sinzheim

Satz: DTP-Vorlagen des Autors

Gedruckt auf säurefreiem, alterungsbeständigem Papier
(hergestellt aus chlorfrei gebleichtem Zellstoff)

Vorwort

Es ist alltägliche notarielle Praxis, dass Wohnungseigentümer die grundbuchmäßig vollzogene Teilung abändern wollen. Gerade weil es sich dabei um ein Alltagsgeschäft handelt, überrascht es, dass die gesetzlichen Anforderungen, die an die in Betracht kommenden Änderungen gestellt werden, bislang nicht abschließend geklärt sind. Ungeklärt ist insoweit insbesondere, welche Personen nach dem Gesetz unter Beachtung welcher Form mitwirken müssen, damit das auf die Änderung des sachenrechtlichen Grundverhältnis gerichtete Rechtsgeschäft wirksam ist.

Besondere Probleme wirft in der Gestaltungspraxis der typische Fall auf, dass ein Bauträger daran interessiert ist, die Rechtsmacht zu begründen, die Teilungserklärung ohne Mitwirkung der Erwerber ändern zu können. Der die Teilungserklärung entwerfende und den Bauträgervertrag gestaltende Notar sieht sich dann unter anderem vor die Frage gestellt, in welchem Umfang es zulässig ist, dass der Verwender von AGB sich die Befugnis vorbehält, die ursprünglich geschuldete Leistung einseitig zu modifizieren. Die Anforderungen, die der Bundesgerichtshof seit seiner Entscheidung vom 23. Juni 2005 (VII ZR 200/04, NJW 2005, 3420) an Änderungsvorbehalte im Sinne von § 308 Nr. 4 BGB stellt, sind streng. Sollten die dort entwickelten Grundsätze auch für die Änderungsvollmacht des Bauträgers gelten, so folgte daraus, dass eine Vielzahl der in der Praxis verwendeten Vollmachtsmuster nicht mehr den Anforderungen des AGB-Rechts gerecht wird. Unsicherheiten bestehen jedoch nicht nur zu § 308 Nr. 4 BGB. Auch im Übrigen ist bislang ungeklärt, welche Voraussetzungen die Gestaltung erfüllen muss, um sicherzustellen, dass eine formularmäßig erteilte Änderungsvollmacht des Bauträgers nicht gegen zwingendes Recht verstößt.

Hier soll der Versuch unternommen werden, auf die vorstehend angedeuteten Fragen eine fundierte und für die notarielle Praxis verwertbare Antwort zu geben.

Die Arbeit wurde im Wintersemester 2009/2010 vom Fachbereich Rechtswissenschaft der Freien Universität Berlin als Dissertation angenommen. Rechtsprechung und Literatur konnten bis Juni 2010 berücksichtigt werden.

Meinem Doktorvater Herrn Professor Dr. Jürgen Prölss möchte ich herzlich für die Betreuung dieser Arbeit danken. Seine wertvolle Unterstützung, auf die jederzeit Verlass war, beschränkte sich nicht allein auf das Juristische.

Die Arbeit entstand während meiner sehr lehrreichen Zeit als wissenschaftlicher Mitarbeiter am Lehrstuhl von Herrn Professor Dr. Christian Armbrüster, der mir die Grundzüge wissenschaftlichen Arbeitens vermittelte, mein Interesse am Wohnungseigentumsrecht geweckt hat und stets als kritischer Diskussionspartner zur Verfügung stand. Für all dies bedanke ich mich herzlich.

Dem DNotI danke ich für die Aufnahme der Arbeit in diese Schriftenreihe.

Mein ganz besonderer Dank gilt denen, die mich in meinem privaten Umfeld tatkräftig dabei unterstützt haben, diese Arbeit zu erstellen, allen voran meinen Eltern und meiner Freundin Julia. Ihnen widme ich diese Arbeit.

Berlin, Juli 2010

Maximilian Müller

Literaturverzeichnis

- Abramenko, Andrik*: Nochmals zu Aufteilungsplan und abweichender Bauausführung, ZMR 1998, 741-746
- ders.*: Die Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft: Aktuelle Diskussion und Probleme, ZMR 2006, 409-414
- ders.*: Die Entfernung des zahlungsunfähigen oder unzumutbaren Miteigentümers aus der Gemeinschaft – Neue Möglichkeiten durch die Teilrechtsfähigkeit des Verbandes, ZMR 2006, 338-341
- ders.*: Das neue WEG in der anwaltlichen Praxis, 2007, Bonn (zit.: Das neue WEG)
- Armbrüster, Christian*: Die Treuepflicht der Wohnungseigentümer, in: Festschrift für Werner Merle (2000), S. 1-16 = ZWE 2002, 333-341
- ders.*: Anmerkung zu BGH, Urt. v. 5.12.2003 – V ZR 447/01, ZfIR 2004, 113-114
- ders.*: Transparenzgebot und deklaratorische Klauseln, in: Festschrift für Helmut Kollhosser, Band 2 (2004), S. 3-13
- ders.*: Abweichungen der Bauausführung von Bauträgervertrag und Aufteilungsplan, ZWE 2005, 182-191
- ders.*: Änderungsvorbehalt und –vollmachten zugunsten des aufteilenden Bauträgers, ZMR 2005, 244-251
- ders.*: Der Verwalter als Organ der Gemeinschaft und Vertreter der Wohnungseigentümer, ZWE 2006, 470-476
- ders.*: Die Rechtsfähigkeit der Eigentümergeinschaft, GE 2007, 420-436
- ders.*: Bauliche Veränderungen und Aufwendungen gemäß § 22 Abs. 1 WEG und Verteilung der Kosten gemäß § 16 Abs. 4 und 5 WEG, ZWE 2008, 61-69
- ders.*: Ausnahmen vom Erfordernis der Zustimmung dinglich Berechtigter nach neuem Recht (§ 5 Abs. 4 Sätze 2 und 3 WEG n.F.), ZWE 2008, 329-331
- ders./Müller, Maximilian*: Wohnungseigentumsrechtliche Gebrauchsbeschränkungen und Mieter, in: Festschrift für Hanns Seuß (2007), S. 3-17 = ZWE 2007, 227-233
- ders./Preuß, Nicola/Renner, Thomas*: Beurkundungsgesetz und Dienstordnung für Notarinnen und Notare, 5. Aufl., 2009, Berlin (zit.: *Bearbeiter*, in: Armbrüster/Preuß/Renner, BeurkG)
- Assmann, Dorothea*: Die Vormerkung (§ 883 BGB), 1998, Tübingen, zugl. Habilitationsschrift Universität Tübingen (zit.: Vormerkung)
- Bärmann, Johannes*: Induktive Interpretation des „Einstimmigkeitsgrundsatzes“ des WEG, in: Festschrift für Otto Mühl (1981), S. 41-69
- ders.*: Wohnungseigentum, 1991, München
- ders.*: Wohnungseigentumsgesetz, Kommentar, 10. Aufl., 2008, München (zit.: *Bearbeiter*, in: Bärmann)
- ders./Pick, Eckhart*: Wohnungseigentumsgesetz, Kommentar, 19. Aufl., 2010, München (zit.: Bärmann/Pick)
- ders./Pick, Eckhart/Merle, Werner*: Wohnungseigentumsgesetz, Kommentar, 6. Aufl., 1987, München; 9. Aufl., 2003, München (zit.: *Bearbeiter*, in: Bärmann/Pick/Merle, 6. bzw. 9. Aufl.)
- Bamberger, Heinz Georg/Roth, Herbert*: Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 2. Aufl., 2007, München (zit.: Bamberger/Roth/*Bearbeiter*)
- Basty, Gregor*: Vollmachten zur Änderung von Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung, NotBZ 1999, 233-239
- ders.*: Anmerkung zu BayObLG, Beschl. v. 8.5.2003 – ZZ BR 36/03, DNotZ 2003, 934-935
- ders.*: Vorhabensadäquate Gestaltung von Bauträgervertrag und Gemeinschaftsordnung, PiG 69 (2004), S. 1-17
- ders.*: Anmerkung zu BGH, Urt. v. 23.6.2005 – VII ZR 200/04, DNotZ 2006, 176-181
- ders.*: Nachträglicher Ausbau von Dachgeschossen – Gestaltung der Kauf- und Bauträgerverträge, PiG 72 (2006), S. 101-115
- ders.*: Der Bauträgervertrag: Schwerpunkte der Vertragsgestaltung, 6. Aufl., 2009, Köln u.a. (zit.: Bauträgervertrag)

- ders.*: Anmerkung zu OLG München, Beschl. v. 17.2.2009 – 34 Wx 91/08 sowie LG Nürnberg-Fürth, Urt. v. 29.7.2009 – 14 S 1895/09, MittBayNot 2010, 129-132
- Bauer, Hans-Joachim/Oefele, Helmut Freiherr v.*: Grundbuchordnung, Kommentar, 2. Aufl., 2006, München (zit.: *Bearbeiter*, in: Bauer/v. Oefele, GBO)
- Becker, Matthias*: Die Einpersonen-Eigentümergeinschaft, in: Festschrift für Hanns Seuß (2007), S. 19-38
- ders.*: Verwaltung der Einpersonen-Gemeinschaft, ZWE 2007, 119-125
- ders.*: Anmerkung zu BGH, Urt. v. 5.6.2008 – V ZB 85/07, ZfIR 2008, 869-871
- Beck'sches Notarhandbuch*: hrsg. von Günter Brambring, Hans-Ulrich Jerschke, 5. Aufl., 2009, München (zit.: *Bearbeiter*, in: Beck'sches Notarhandbuch)
- Belz, August*: Handbuch des Wohnungseigentums, 3. Aufl., 1996, Stuttgart u.a.
- ders.*: Die werdende Wohnungseigentümergeinschaft, in: Festschrift für Werner Merle (2000), S. 51-74
- Bielefeld, Volker*: Unterteilung und Veräußerung des Wohnungseigentums – Machen Stimmrechtsauswirkungen die Zustimmung erforderlich?, in: Festschrift für Werner Merle (2000), S. 75-90
- Blank, Manfred*: Wohn- und Nutzflächenangaben im Bauträgervertrag, ZfIR 2001, 781-782
- ders.*: Bauträgervertrag, 3. Aufl., 2006, Köln
- Böhringer, Walter*: Aktuelle Probleme des Grundstücksverkehrs aus der Sicht des Notars, BWNotZ 1990, 105-111
- ders.*: Veränderungen des Wohnungseigentums in Rechtsprechung und Grundbuchpraxis, NotBZ 1999, 154-163
- Börner, Bodo*: Das Wohnungseigentum und der Sachbegriff des Bürgerlichen Rechts, in: Festschrift für Hans Dölle, Band I (1963), S. 201-227
- Böttcher, Roland*: Veränderungen beim Wohnungseigentum, BWNotZ 1996, 80-92
- ders.*: Entwicklungen beim Erbbaurecht und Wohnungseigentum seit 2003, Rpfleger 2005, 648-660
- ders.*: Änderungsvollmachten beim Wohnungseigentum, ZNotP 2007, 298-302
- Bornemann, Thomas*: Der Erwerb von Sondernutzungsrechten im Wohnungseigentumsrecht, 2000, Frankfurt/M. u.a., zugl. Dissertation Universität Bochum (zit.: Erwerb)
- Brambring, Günter*: Anmerkung zu BayObLG, Beschl. v. 30.5.1996 – 2Z BR 47/96 sowie Beschl. v. 14.8.1996 – 2Z BR 42/96, DNotZ 1997, 478-480
- ders.*: Schuldrechtsreform und Grundstückskaufvertrag, DNotZ 2001, 904-910
- Braunfels, Florian*: Der neue § 24a AGBG und seine Auswirkungen auf die Inhaltskontrolle notarieller Verträge, DNotZ 1997, 356-383
- Briesemeister, Lothar*: Nochmals: Stimmrecht nach Unterteilung von Wohnungseigentum, NZM 2000, 692-695
- ders.*: Das Stimmrecht bei unterteiltem Wohnungseigentum – oder: Kann es nach dem Gesetz einen „halben“ Wohnungseigentümer geben?, in: Festschrift für Hanns Seuß (2007), S. 39-52
- ders.*: Die Dereliktion von Wohnungseigentum, ZWE 2007, 218-226
- Bub, Wolf-Rüdiger*: Die Anforderungen an die Abgeschlossenheit von Räumen als Voraussetzung für die Begründung von Wohnungseigentum, in: Festschrift für Johannes Bärmann und Hermann Weitnauer (1990), S. 69-95
- ders.*: Aufteilungsplan und Abgeschlossenheitsbescheinigung, WE 1991, 124-128 (Teil 1)
- ders.*: Anmerkung zu BGH, Urt. v. 5.10.1998 – II ZR 182/97, LM § 4 WEG Nr. 10, Bl. 3-4
- ders.*: Die Bindung des Sonderrechtsnachfolgers an die Zustimmung zu baulichen Veränderungen gem. § 22 Abs. 1 WEG, in: Festschrift für Joachim Wenzel (2005), S. 123-143
- Coester, Michael*: Die „werdende Eigentümergeinschaft“ im Wohnungseigentumsgesetz, NJW 1990, 3184-3185
- Commichau, Michael*: Anmerkung zu OLG Schleswig, Beschl. v. 29.9.2006 – 2 W 108/06, DNotZ 2007, 622-624
- Deckert, Wolf-Dietrich*: Die Eigentumswohnung, Loseblatt, München (zit.: *Bearbeiter*, in: Deckert, ETW, Stand)
- Demharter, Johann*: Isolierter Miteigentumsanteil beim Wohnungseigentum, NZM 2000, 1196-1201
- ders.*: Anmerkung zu BGH, Beschl. v. 14.6.2007 – V ZB 18/07, NJW 2007, 2548-2549
- ders.*: Grundbuchordnung, Kommentar, 27. Aufl., 2010, München (zit.: *Demharter*, GBO)
- Derleder, Peter*: Die Änderung der Kostenverteilung in Wohnungseigentumsanlagen, NJW 2004, 3754-3757

Literaturverzeichnis

- Abramenko, Andrik*: Nochmals zu Aufteilungsplan und abweichender Bauausführung, ZMR 1998, 741-746
- ders.*: Die Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft: Aktuelle Diskussion und Probleme, ZMR 2006, 409-414
- ders.*: Die Entfernung des zahlungsunfähigen oder unzumutbaren Miteigentümers aus der Gemeinschaft – Neue Möglichkeiten durch die Teilrechtsfähigkeit des Verbandes, ZMR 2006, 338-341
- ders.*: Das neue WEG in der anwaltlichen Praxis, 2007, Bonn (zit.: Das neue WEG)
- Armbrüster, Christian*: Die Treuepflicht der Wohnungseigentümer, in: Festschrift für Werner Merle (2000), S. 1-16 = ZWE 2002, 333-341
- ders.*: Anmerkung zu BGH, Urt. v. 5.12.2003 – V ZR 447/01, ZfIR 2004, 113-114
- ders.*: Transparenzgebot und deklaratorische Klauseln, in: Festschrift für Helmut Kollhosser, Band 2 (2004), S. 3-13
- ders.*: Abweichungen der Bauausführung von Bauträgervertrag und Aufteilungsplan, ZWE 2005, 182-191
- ders.*: Änderungsvorbehalt und –vollmachten zugunsten des aufteilenden Bauträgers, ZMR 2005, 244-251
- ders.*: Der Verwalter als Organ der Gemeinschaft und Vertreter der Wohnungseigentümer, ZWE 2006, 470-476
- ders.*: Die Rechtsfähigkeit der Eigentümergeinschaft, GE 2007, 420-436
- ders.*: Bauliche Veränderungen und Aufwendungen gemäß § 22 Abs. 1 WEG und Verteilung der Kosten gemäß § 16 Abs. 4 und 5 WEG, ZWE 2008, 61-69
- ders.*: Ausnahmen vom Erfordernis der Zustimmung dinglich Berechtigter nach neuem Recht (§ 5 Abs. 4 Sätze 2 und 3 WEG n.F.), ZWE 2008, 329-331
- ders./Müller, Maximilian*: Wohnungseigentumsrechtliche Gebrauchsbeschränkungen und Mieter, in: Festschrift für Hanns Seuß (2007), S. 3-17 = ZWE 2007, 227-233
- ders./Preuß, Nicola/Renner, Thomas*: Beurkundungsgesetz und Dienstordnung für Notarinnen und Notare, 5. Aufl., 2009, Berlin (zit.: *Bearbeiter*, in: Armbrüster/Preuß/Renner, BeurkG)
- Assmann, Dorothea*: Die Vormerkung (§ 883 BGB), 1998, Tübingen, zugl. Habilitationsschrift Universität Tübingen (zit.: Vormerkung)
- Bärmann, Johannes*: Induktive Interpretation des „Einstimmigkeitsgrundsatzes“ des WEG, in: Festschrift für Otto Mühl (1981), S. 41-69
- ders.*: Wohnungseigentum, 1991, München
- ders.*: Wohnungseigentumsgesetz, Kommentar, 10. Aufl., 2008, München (zit.: *Bearbeiter*, in: Bärmann)
- ders./Pick, Eckhart*: Wohnungseigentumsgesetz, Kommentar, 19. Aufl., 2010, München (zit.: Bärmann/Pick)
- ders./Pick, Eckhart/Merle, Werner*: Wohnungseigentumsgesetz, Kommentar, 6. Aufl., 1987, München; 9. Aufl., 2003, München (zit.: *Bearbeiter*, in: Bärmann/Pick/Merle, 6. bzw. 9. Aufl.)
- Bamberger, Heinz Georg/Roth, Herbert*: Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 2. Aufl., 2007, München (zit.: Bamberger/Roth/*Bearbeiter*)
- Basty, Gregor*: Vollmachten zur Änderung von Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung, NotBZ 1999, 233-239
- ders.*: Anmerkung zu BayObLG, Beschl. v. 8.5.2003 – 2Z BR 36/03, DNotZ 2003, 934-935
- ders.*: Vorhabensadäquate Gestaltung von Bauträgervertrag und Gemeinschaftsordnung, PiG 69 (2004), S. 1-17
- ders.*: Anmerkung zu BGH, Urt. v. 23.6.2005 – VII ZR 200/04, DNotZ 2006, 176-181
- ders.*: Nachträglicher Ausbau von Dachgeschossen – Gestaltung der Kauf- und Bauträgerverträge, PiG 72 (2006), S. 101-115
- ders.*: Der Bauträgervertrag: Schwerpunkte der Vertragsgestaltung, 6. Aufl., 2009, Köln u.a. (zit.: Bauträgervertrag)

- Diester, Hans*: Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht, Kommentar, 1952, Köln (zit.: *Diester*, WEG)
- ders.*: Zwanzig Jahre Wohnungseigentum, NJW 1971, 1153-1158
- Dietlein, Max J.*: Kreditsicherung der Banken und das neue AGBG – Erwiderung, JZ 1977, 637-639
- Doris, Philippos*: Die rechtsgeschäftliche Ermächtigung bei Vornahme von Verfügungs-, Verpflichtungs- und Erwerbsgeschäften, München, 1974, zugl. Habilitationsschrift Universität München (zit.: Ermächtigung)
- Dreyer, Gunda*: Mängel bei der Begründung von Wohnungseigentum, DNotZ 2007, 594-613
- Dylla-Krebs, Corinna*: Schranken der Inhaltskontrolle allgemeiner Geschäftsbedingungen, 1990, Baden-Baden, zugl. Dissertation Universität Köln (zit.: Schranken der Inhaltskontrolle)
- Ehmann, Horst*: Wohnungseigentum ist kein Eigentum mehr, JZ 1991, 222-231
- Eickmann, Dieter*: Formalverfahren oder Rechtsverwirklichung? – Ein Beitrag zu den Fragen um Prüfungsrecht und Prüfungspflicht des Grundbuchamtes, Rpfleger 1973, 341-348
- ders.*: Allgemeine Geschäftsbedingungen und Freiwillige Gerichtsbarkeit, Rpfleger 1978, 1-9
- ders.*: Grundbuchverfahrensrecht, 3. Aufl., 1994, Bielefeld
- Elzer, Oliver*: Vom Zitter- zum Zwitterbeschluss – oder: Der unvollkommene Raub, ZMR 2005, 683-684
- ders.*: Umwandlung von Gemeinschafts- in Sondereigentum, MietRB 2007, 78-83
- Erman, Walter*: Bürgerliches Gesetzbuch, Handkommentar, 12. Aufl., 2008, Münster (zit.: *Erman/Bearbeiter*)
- Ertl, Rudolf*: Anmerkung zu BayObLG, Beschl. v. 4.8.1988 – BReg. 2Z 57/88, DNotZ 1990, 39-42
- Fastrich, Lorenz*: Richterliche Inhaltskontrolle im Privatrecht, 1992, München, zugl. Habilitationsschrift Universität München (zit.: Inhaltskontrolle)
- Freund, Torsten*: Die Änderung allgemeiner Geschäftsbedingungen in bestehenden Verträgen, 1998, Frankfurt/M. u.a., zugl. Dissertation Universität Köln (zit.: Änderung allgemeiner Geschäftsbedingungen)
- Fricke, Martin*: Gesetzgeberischer und autonomer Verbraucherschutz im Widerstreit, VersR 1996, 1449-1457
- Friese, Hans*: Bemerkungen zum Wohnungseigentumsgesetz, NJW 1951, 510
- Gaberdiehl, Heinz*: Mängel bei der Begründung von Wohnungseigentum, NJW 1972, 847-853
- Gaier, Reinhard*: Unterteilung von Wohnungseigentum, in: Festschrift für Joachim Wenzel (2005), S. 145-157
- Göken, Andreas*: Die Mehrhausanlage im Wohnungseigentumsrecht, 1999, Düsseldorf, zugl. Dissertation Universität Potsdam (zit.: Mehrhausanlage)
- Grziwotz, Herbert/Koebler, Wolfgang*: Handbuch Bauträgerrecht, 2004, München (zit.: *Bearbeiter*, in: Grziwotz/Koebler, Handbuch Bauträgerrecht)
- Hägele, Rainer*: Zur Anwendbarkeit des Wohnungseigentumsgesetzes auf die werdende Wohnungseigentümergeinschaft, Dissertation Universität Tübingen, 1975 (zit.: Werdende Wohnungseigentümergeinschaft)
- Häublein, Martin G.*: Gestaltungsprobleme im Zusammenhang mit der abschnittsweisen Errichtung von Wohnungseigentumsanlagen, DNotZ 2000, 442-456
- ders.*: Sondernutzungsrechte und ihre Begründung im Wohnungseigentumsrecht, 2003, München, zugl. Dissertation Freie Universität Berlin (zit.: Sondernutzungsrechte)
- ders.*: Kostenverteilungsschlüssel in der Gemeinschaftsordnung unter besonderer Berücksichtigung „bauträgerfreundlicher“ Regelungen, ZWE 2005, 191-203
- ders.*: Der Erwerb von Sondereigentum durch die Wohnungseigentümergeinschaft, in: Festschrift für Hanns Seuß (2007), S. 125-148
- ders.*: Die Willensbildung in der Wohnungseigentümergeinschaft nach der WEG-Novelle, ZMR 2007, 409-423
- ders.*: Bauliche Veränderungen nach der WEG-Novelle – neue Fragen und alte Probleme in „neuem Gewand“, NZM 2007, 752-762
- Hauger, Maria*: Unterteilung und Erweiterung, PiG 34 (1990), S. 93-109
- dies.*: Unterteilung und Erweiterung von Wohnungseigentum, WE 1991, 66-71
- Hallmann, Carl-Heinrich*: Probleme der Veräußerungsbeschränkung nach § 12 WEG, MittRhNotK 1985, 1-9
- Heinemann, Jörn*: Mängelhaftung im Bauträgervertrag nach der Schuldrechtsreform, ZfIR 2002, 167-170

- Heismann, Lars*: *Werdende Wohnungseigentümergeinschaft*, 2003, Frankfurt/M., zugl. Dissertation Universität Bochum
- Henke, W.*: Die Änderung der Miteigentumsanteile beim Wohnungseigentum, NJW 1958, 897-898
- Hertel, Christian*: Erste Anmerkungen zur Ergänzung des § 17 Abs. 2a BeurkG, ZNotP 2002, 286-290
- Hildebrandt, Frank*: Der Bruchteil bei der Bruchteilsgemeinschaft, AcP 202 (2002), S. 631-661
- ders./Frerk Schäfer*: Wirksamkeit und Zweckmäßigkeit von Leistungsbestimmungsrechten und Änderungsvorbehalten im Bauträgervertrag, ZfIR 2006, 81-86
- Hogenschurz, Johannes*: Rechte bei eigenmächtigen baulichen Veränderungen eines Wohnungseigentümers, MietRB 2008, 85-90
- Holzer, Johannes*: Anmerkung zu OLG München, Beschl. v. 13.6.2006 – 32 Wx 079/06, NotBZ 2007, 29-30
- ders./Kramer, Akxel*: Grundbuchrecht, 2. Aufl., 2004, München
- Hügel, Stefan*: Anmerkung zu BGH, Urt. v. 4.4.2003 – V ZR 322/02, ZWE 2003, 263-264
- ders.*: Sicherheit durch § 12 WEG bei der abschnittswisen Errichtung von Mehrhausanlagen, DNotZ 2003, 517-531
- ders.*: Das unvollendete oder substanzlose Sondereigentum, ZMR 2004, 549-553
- ders.*: Der nachträgliche Ausbau von Dachgeschossen – Gestaltungsmöglichkeiten in der Gemeinschaftsordnung, PiG 72 (2006), S. 117, 144 = RNotZ 2005, 149-160
- ders.*: Anmerkung zu BGH, Beschl. v. 7.10.2004 – V ZB 22/04, ZWE 2005, 80-81
- ders.*: Die Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft und ihre Folgen für die notarielle Praxis, DNotZ 2005, 753-775
- ders.*: Grundbuchordnung, Kommentar, 2007, München (zit.: *Hügel/Bearbeiter*, GBO)
- ders.*: Das neue Wohnungseigentumsrecht, DNotZ 2007, 326-360
- ders.*: Anmerkung zu LG Heilbronn, Beschl. v. 30.1.2007 – 1 T 7/07, ZMR 2007, 650-651
- ders.*: Die Umwandlung von Teileigentum zu Wohnungseigentum und umgekehrt, in: Festschrift für Wolf-Rüdiger Bub (2007), S. 137-153 = ZWE 2008, 120-128
- ders./Elzer, Oliver*: Das neue WEG-Recht, 2007, München
- ders./Scheel, Jochen*: *Rechtshandbuch Wohnungseigentum*, 2. Aufl., 2007, Münster
- Hurst, Werner*: „Mit-Sondereigentum“ und „abgesondertes Miteigentum“, noch ungelöste Probleme des Wohnungseigentumsgesetzes? Versuch einer systematischen Einordnung, DNotZ 1968, 131-153 (Teil A); DNotZ 1968, 286-302 (Teil B)
- ders.*: Organisationsformen und –möglichkeiten des Raumeigentums in der Fortentwicklung des Gesetzes über das Wohnungseigentum, AcP 181 (1981), S. 169-219
- Jennißen, Georg*: Die Auswirkungen der Rechtsfähigkeit auf die innergemeinschaftlichen Beziehungen der Wohnungseigentümer, NZM 2006, 203-210
- ders.*: *Wohnungseigentumsgesetz, Kommentar*, 2. Aufl., 2010, Köln (zit.: *Jennißen/Bearbeiter*)
- Junker, Michael*: Die Gesellschaft nach dem Wohnungseigentumsgesetz, 1993, München, zugl. Habilitationsschrift Universität München (zit.: *Gesellschaft*)
- Kamanabrou, Sudabeh*: *Vertragliche Anpassungsklauseln*, 2004, München, zugl. Habilitationsschrift Universität Köln (zit.: *Anpassungsklauseln*)
- Kesseler, Christian*: Das Verhältnis der Eintragungsbewilligung zur Eintragung, ZNotP 2005, 176-184
- Kirchner, Jürgen*: Anmerkung zu AG Würzburg, Beschl. v. 25.8.1976 – Wu IV Bd. 147, Bl. 5104, MittBayNot 1976, 174
- Koch, Eckart*: *Kommentar zum Gesetz zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen*, 1977, Neuwied u.a. (zitiert: *Koch/Bearbeiter*, AGBG)
- Kolb, Peter-Paul*: *Bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum bei Wohnungseigentumsanlagen*, MittRhNotK 1996, 254, 261
- Korbion, Claus-Jürgen*: *Baurecht*, 2005, Köln (zit.: *Bearbeiter*, in: Korbion)
- Krause, Ulrich*: Die Änderung von Teilungserklärungen aufgrund von Vollmachten oder Änderungsvorbehalten, NotBZ 2001, 433-441 (Teil 1); NotBZ 2002, 11-15 (Teil 2)
- Kreienbaum, Birgit*: *Transparenz und AGB-Gesetz*, 1998, Berlin, zugl. Dissertation Universität Münster (Westfalen) (zit.: *Transparenz*)
- Kreuzer, Heinrich*: *Änderung von Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung*, ZWE 2002, 285-288
- ders.*: Die Gemeinschaftsordnung nach dem WEG, 2005, Köln (zit.: *GO nach dem WEG*)

- Kümmel, Egbert*: Die Bindung der Wohnungseigentümer und deren Sondernachfolger an Vereinbarungen und Beschlüsse nach § 10 WEG, 2002, Düsseldorf, zugl. Dissertation Universität Potsdam (zit.: Bindung der Wohnungseigentümer)
- Kuhn, Martin*: Vollmacht und Genehmigung beim Grundstückskaufvertrag, RNotZ 2001, 305-328
- Kuntze, Joachim/Ertl, Rudolf/Herrmann, Hans/Eickmann, Dieter*: Grundbuchrecht, 6. Aufl., 2006, Berlin (zit.: KEHE/Bearbeiter, GBO); 4. Aufl., 1991, Berlin u.a. (zit.: KEHE/Bearbeiter, GBO, 4. Aufl.)
- Larenz, Karl*: Allgemeiner Teil des deutschen Bürgerlichen Rechts, 7. Aufl., 1989, München (zit.: Allgemeiner Teil, 7. Aufl.)
- ders.*: Methodenlehre der Rechtswissenschaft, 6. Aufl., 1991, Berlin u.a. (zit.: Methodenlehre)
- ders./Wolf, Manfred*: Allgemeiner Teil des Bürgerlichen Rechts, 9. Aufl., 2004, München (zit.: Allgemeiner Teil)
- Leenen, Detlef*: „Bestimmtheitsgrundsatz“ und Vertragsänderungen durch Mehrheitsbeschluss im Recht der Personengesellschaften, in: Festschrift für Karl Larenz (1983), S. 371-393
- Löwe, Walter*: Anmerkung zu BGH, Urt. v. 8.11.1985 – V ZR 113/84, BB 1986, 152-154
- ders./Westphalen, Friedrich v./Trinkner, Reinhold*: Großkommentar zum AGB-Gesetz, Band II: §§ 10-30, 2. Aufl., 1983, Heidelberg (zit.: Bearbeiter, in: Löwe/v. Westphalen/Trinkner)
- Lutter, Marcus*: Die Grenzen des sogenannten Gutgläubensschutzes im Grundbuch, AcP 164 (1964), S. 122-182
- Marcks, Peter*: Makler- und Bauträgerverordnung, Kommentar, 8. Aufl., 2009, München (zit.: Marcks, MaBV)
- Meikel, Georg*: Grundbuchordnung, Kommentar, 10. Aufl., 2009, Köln u.a. (zit.: Meikel/Bearbeiter, GBO); 9. Aufl., 2004, München (zit.: Meikel/Bearbeiter, GBO, 9. Aufl.)
- Merle, Werner*: Das Wohnungseigentum im System des bürgerlichen Rechts, 1979, Berlin, zugl. Habilitationsschrift Universität Mainz (zit.: System)
- ders.*: Aufteilungsplan und abweichende Bauausführung, WE 1989, 116-120
- ders.*: Aufteilungsplan und abweichende Bauausführung, WE 1992, 11-12
- ders.*: Neues WEG: Beschluss und Zustimmung zu baulichen Veränderungen, ZWE 2007, 374-384
- Messerschmidt, Burkhard/Voit, Wolfgang*: Privates Baurecht, 2007, München (zit.: Messerschmidt/Voit/Bearbeiter, BauR)
- Meyer, Stefan*: Ausgewählte Probleme des Bauträgervertrags, RNotZ 2006, 497-522
- Meyer-Stolte, Klaus*: Anmerkung zu LG Bremen, Beschl. v. 15.8.1984 – 5 T 400/84, Rpfleger 1985, 107
- ders.*: Anmerkung zu KG, Beschl. v. 27.6.1989 – 1 W 2309/89, Rpfleger 1989, 502
- Morvilius, Theodor*: Anmerkung zu BGH, Beschl. v. 24.11.2005 – V ZB 23/05, MittBayNot 2006, 229-232
- Müller, Horst*: Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 4. Aufl., 2004, München (zit.: Praktische Fragen)
- ders.*: Beck'sches Formularhandbuch Wohnungseigentumsrecht, 2007, München (zit.: H. Müller/Bearbeiter, Beck'sches Formularbuch WEG)
- Müller, Klaus*: Sachenrecht, 4. Aufl., 1997, Köln u.a.
- Müller, Maximilian*: Anmerkung zu BGH, Urt. v. 19.10.2007 – V ZR 211/06, ZfR 2008, 579-582
- Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch*: hrsg. von Franz J. Säcker, Roland Rixecker, Band 1 – Allgemeiner Teil (1. Halbband: §§ 1-240), 5. Aufl., 2006; Band 2 – Schuldrecht Allgemeiner Teil (§§ 241-432), 5. Aufl., 2007; Band 5 – Schuldrecht Besonderer Teil III (§§ 705-853), 5. Aufl., 2009; Band 6 – Sachenrecht (§§ 854-1296, WEG u.a.), 5. Aufl., 2009, München (zit.: Bearbeiter, in: MünchKomm-BGB)
- Münchener Vertragshandbuch*: hrsg. von Gerrit Langenfeld, Band 5 – Bürgerliches Recht I, 6. Aufl., 2008; Band 6 – Bürgerliches Recht II, 5. Aufl., 2003, München (zit.: Bearbeiter, in: Münchener Vertragshandbuch)
- Munzig, Jörg*: Anmerkung zu OLG München, Beschl. v. 13.6.2006 – 32 Wx 079/06, DNotZ 2007, 43-45
- Nidenführ, Werner/Kümmel, Egbert/Vandenhouten, Nicole*: Kommentar und Handbuch zum Wohnungseigentumsgesetz, 9. Aufl., 2010, Heidelberg (zit.: NKV/Bearbeiter)
- ders./Schulze, Hans-Jürgen*: Kommentar und Handbuch zum Wohnungseigentumsgesetz, 7. Aufl., 2004, Heidelberg (zit.: Nidenführ/Bearbeiter, 7. Aufl.)

- Nieder, Heinrich*: Die Änderung des Wohnungseigentums und seiner Elemente, BWNotZ 1984, 49-53
- Noack, Andreas*: Die Veräußerung von Pkw-Abstellplätzen, Rpfleger 1976, 193, 197
- NomosKommentar BGB*: hrsg. von Barbara Dauner-Lieb, Thomas Heidel, Gerhard Ring, Band 3 – Sachenrecht (§§ 854-1296, WEG), 2. Aufl., 2008, Baden-Baden (zit.: NK-BGB/Bearbeiter)
- Ott, Andreas*: Das Sondernutzungsrecht im Wohnungseigentum, 2000, Düsseldorf, zugl. Dissertation Universität Potsdam (zit.: Sondernutzungsrecht)
- ders.*: Die zweckbestimmungswidrige Nutzung von Wohnungs- und Teileigentum, ZfR 2005, 129-134
- Palandt, Otto*: Bürgerliches Gesetzbuch, Kommentar, 69. Aufl., 2010, München (zit.: Palandt/Bearbeiter)
- Paulick, Heinz*: Zur Dogmatik des Wohnungseigentums nach dem Wohnungseigentumsgesetz vom 15. März 1951, AcP 152 (1952/1953), S. 420-432
- Paulusch, Bernd-Arthur*: Vorformulierte Leistungsbestimmungsrechte des Verwenders, in: Zehn Jahre AGB-Gesetz (1987), S. 55-82
- Pause, Hans-Egon*: Bauträgerkauf und Baumodelle, 4. Aufl., 2004, München (zit.: Bauträgerkauf)
- ders.*: Die Entwicklung des Bauträgerrechts seit 2001, NZBau 2006, 342-350
- Präve, Peter*: Anmerkung zu BGH, Urt. v. 17.3.1999 – IV ZR 218/97, VersR 1999, 699-700
- Prölss, Erich R./Martin, Anton*: Versicherungsvertragsgesetz, Kommentar, 27. Aufl., 2004, München (zit.: Bearbeiter, in: Prölss/Martin, VVG)
- Prölss, Jürgen*: Vertragsänderungsklauseln in AVB und § 10 Nr. 5 AGBG, VersR 1996, 145-148
- Rapp, Manfred*: Buchbesprechung Röhl, Handbuch für Wohnungseigentümer und Verwalter, 6. Aufl., MittBayNot 1994, 412
- ders.*: Anmerkung zu BayObLG, Beschl. v. 2.2.1995 – 2Z BR 71/94, MittBayNot 1995, 282-283
- ders.*: Unterteilung und Neuaufteilung von Wohnungseigentum, MittBayNot 1996, 344-348
- ders.*: Verdinglichte Ermächtigungen in der Teilungserklärung, MittBayNot 1998, 77, 80
- ders.*: Identische Strukturen bei Erbbaurecht und Wohnungseigentum, in: Festschrift für Joachim Wenzel (2005), S. 271-284
- Rechenberg, Hartmut v.*: Bauliche Veränderung am Beispiel des Dachgeschossausbaus zu Wohnzwecken, in: Festschrift für Wolf-Dietrich Deckert (2002), S. 309-352
- Reinelt, Ekkehart*: Ermächtigung des Verkäufers zur einseitigen Ausgestaltung der Teilungserklärung, NJW 1986, 826-828
- Reithmann, Christoph*: Die Aufgaben öffentlicher Register, DNotZ 1979, 67-82
- RGRK*: hrsg. von Mitgliedern des Bundesgerichtshofes. Das Bürgerliche Gesetzbuch mit besonderer Berücksichtigung der Rechtsprechung des Reichsgerichts und des Bundesgerichtshofes, Kommentar, Band 3 Teil 1 (§§ 854-1011 BGB), 12. Aufl. 1979; Band 3 Teil 3 (§§ 1204-1296 BGB, WEG), 12. Aufl., 1996, Berlin. u.a. (zit.: RGRK-BGB/Bearbeiter)
- Rheinische Notarkammer*: Anwendungsempfehlungen zur praktischen Umsetzung von § 17 Abs. 2a Satz 2 BeurkG, Rundschreiben Nr. 20/2003 (abgedruckt in Beck'sches Notarhandbuch, 4. Aufl., 2006, Anh. 19, S. 1675-1679)
- dies.*: Vollmachten in Bauträgerverträgen, Rundschreiben Nr. 1/2005 (abgedruckt in Beck'sches Notarhandbuch, 4. Aufl., 2006, Anh. 20, S. 1680-1683)
- Riecke, Olaf/Schmid, Michael J.*: Fachanwaltskommentar Wohnungseigentumsrecht, 2. Aufl., 2008, Köln (zit.: Riecke/Schmid/Bearbeiter)
- Riedel, Fritz*: Miteigentum am Wohnungseigentum, JZ 1951, 625-627
- Riemenschneider, Markus*: Anmerkung zu BGH, Urt. v. 23.6.2005 – VII ZR 200/04, MittBayNot 2006, 142-144
- Röhl, Ludwig*: Teilungserklärung und Entstehung des Wohnungseigentums, 1975, Köln (zit.: Teilungserklärung)
- ders.*: Die Änderung der Teilungserklärung nach dem Wohnungseigentumsgesetz, Rpfleger 1976, 283-286
- ders.*: Rechtsfragen bei der Errichtung von Eigentumswohnanlagen in mehreren Bauabschnitten, DNotZ 1977, 69-81
- ders.*: Die Eintragung von Änderungen der Teilungserklärung in die Wohnungsgrundbücher, MittBayNot 1979, 218-219
- ders.*: Vereinbarungen über Änderungen der Gemeinschaftsordnung durch Mehrheitsbeschluss, DNotZ 1982, 731-736

- ders.*: Nochmals: Der „werdende“ Wohnungseigentümer, Rpfleger 1986, 169-171
- ders.*: Anmerkung zu OLG Hamm, Beschl. v. 11.6.1986 – 15 W 452/85, DNotZ 1987, 428-429
- ders.*: Das Eingangsflurproblem und der gutgläubige Erwerb von Wohnungseigentum, MittBayNot 1988, 22-24
- ders.*: Teilungsplanwidriger Bau von Eigentumswohnanlagen, MittBayNot 1991, 240-247 = WE 1991, 340-347
- ders.*: Die Unterteilung von Eigentumswohnungen, DNotZ 1993, 158-163
- ders.*: Anmerkung zu BayObLG, Beschl. v. 24.6.1993 – 2Z BR 56/93, DNotZ 1994, 237-239
- ders.*: Anmerkung zu BGH, Urt. v. 30.6.1995 – V ZR 118/94, DNotZ 1996, 294-295
- ders.*: Mauer- und Deckendurchbrüche sowie das Verlegen von Trennwänden in Eigentumswohnanlagen und die Prüfungspflicht des Grundbuchamtes, MittBayNot 1996, 275-277
- ders.*: Das Eingangsflurproblem bei der Unterteilung von Eigentumswohnungen, DNotZ 1998, 345-348
- ders.*: Mauer- und Deckendurchbrüche in Eigentumswohnanlagen, WE 1998, 367-368
- ders.*: Ermächtigung zur Begründung von Sondereigentum in der Gemeinschaftsordnung, ZWE 2000, 446-448
- ders.*: Anmerkung zu BayObLG, Beschl. v. 27.10.2004 – 2Z BR 150/04, DNotZ 2005, 392-393
- ders./Sauren, Marcel M.*: Handbuch für Wohnungseigentümer und Verwalter, 9. Aufl., 2008, Köln (zit.: Handbuch)
- Roellenbleg, Rainer*: Anmerkung zu BayObLG, Beschl. v. 5.12.2000 – 2Z BR 42/00, MittBayNot 2000, 552-555
- Rühlicke, Lars*: Gesamthand, rechtsfähige Personengesellschaft, juristische Person und Wohnungseigentümergeinschaft, ZWE 2007, 261-271
- Sauren, Marcel M.*: Mitsondereigentum – eine Bilanz, DNotZ 1988, 667-676
- ders.*: Die werdende Wohnungseigentümergeinschaft, ZWE 2008, 375-377
- Schippel, Helmut/Brambring, Günter*: AGB-Gesetz und notariell beurkundete Formularverträge, DNotZ 1977, 131-159
- Schmedes, Wilhelm*: Bedarf die Übertragung eines ideellen Anteils an einer Eigentumswohnung auf den anderen Anteilberechtigten der Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer?, Rpfleger 1974, 421-422
- Schmid, Horst*: Inhaltskontrolle von AGB durch das Grundbuchgericht, Rpfleger 1978, 133-143
- Schmid, Michael J.*: Anmerkung zu BGH, Urt. v. 18.7.2008 – V ZR 97/07, ZfIR 2008, 736-737
- ders./Hermann Kahlen*: Wohnungseigentumsgesetz, Kommentar, 2007, München (zit.: *Bearbeiter*, in: Schmid/Kahlen)
- Schmidt, Friedrich*: Inhaltskontrolle und Grundbuchverfahrensrecht, MittBayNot 1978, 89-98
- ders.*: Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums, in: Festschrift für Johannes Bärmann und Hermann Weitnauer (1985), S. 37-60
- ders.*: Bauträgerfragen, MittBayNot 1995, 434-437
- ders.*: Anmerkung zu BayObLG, Beschl. v. 19.10.1995 – 2Z BR 99/95, MittBayNot 1996, 30-33
- ders.*: Balkone als Sondereigentum, MittBayNot 2001, 442-449
- ders.*: Sichere Gestaltung einer Mehrhausanlage, ZWE 2002, 118-119
- ders.*: Anmerkung zu BGH, Urt. v. 19.10.2007 – V ZR 211/06, ZWE 2008, 97-98
- ders.*: Maßgeblichkeit des Aufteilungsplans für die Begrenzung des Sondereigentums („Luftschranke“), ZWE 2008, 423-425
- Schmidt, Joachim*: Die bauabschnittsweise Fertigstellung von Wohnanlagen – Bauträgervertrag, Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung –, PiG 69 (2004), S. 137-158 = ZWE 2005, 58-63
- Schmidt-Räntsch, Jürgen*: Die unerhebliche Vertragsverletzung, in: Festschrift für Joachim Wenzel (2005), S. 409-424
- Schneider, Wolfgang*: Sondernutzungsrechte im Grundbuch, Rpfleger 1998, 53-65
- ders.*: Anmerkung zu LG Nürnberg-Fürth, Beschl. v. 19.6.2006 – 11 T 4131/06, ZMR 2006, 813-816
- Schnorr, Randolph*: Die Gemeinschaft nach Bruchteilen (§§ 741-758 BGB), 2004, Tübingen, zugl. Habilitationsschrift Universität Bonn (zit.: Gemeinschaft)
- Schöne, Heiko*: Das Stimmrecht des mehrfachen Wohnungseigentümers, NJW 1981, 435-436
- Schöner, Hartmut*: Anmerkung zu OLG Celle, Beschl. v. 25.5.1979 – 4 Wx 16/79, DNotZ 1979, 624-626
- ders./Stöber, Kurt*: Grundbuchrecht, 14. Aufl., 2008, München

- Schwab, Martin*: Zur Bedeutung des § 8 AGBG für die Inhaltskontrolle von Vollmacht Klauseln – BGH NJW 1997, 3437, JuS 2001, 951-958
- Soergel, Hans-Theodor*: Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Band 14 – Sachenrecht I (§§ 854-984), 13. Aufl., 2002, Stuttgart (zit.: *Soergel/Bearbeiter*); Band 3 – Schuldrecht II (§§ 433-515, AGB-Gesetz u.a.), 12. Aufl., 1991; Band 6 – Sachenrecht (§§ 854-1296, WEG u.a.), 12. Aufl., 1990, Stuttgart u.a. (zit.: *Soergel/Bearbeiter*, 12. Aufl.)
- Sohn, Peter*: Die Veräußerungsbeschränkung im Wohnungseigentumsrecht, 1983, Hamburg, zugl. Dissertation Universität Münster (zit.: *Veräußerungsbeschränkung*)
- Sommer, Frank*: Teilungsplanwidrige Errichtung von Sondereigentum – Ansprüche und Duldungsverpflichtungen der Wohnungseigentümer, ZWE 2008, 85-87
- Sorge, Hans-Ulrich*: Die Ergänzung des § 17 Abs. 2a BeurkG, DNotZ 2002, 593-607
- Spielbauer, Thomas/Then, Michael*: Wohnungseigentumsgesetz, Kommentar, 2008, Berlin (zit.: *Bearbeiter*, in: *Spielbauer/Then*)
- Staudinger, Julius v.*: Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Erstes Buch – Allgemeiner Teil, §§ 90-133, Bearbeitung 2009; §§ 164-240, Bearbeitung 2001; Zweites Buch – Schuldrecht, §§ 305 ff.-310, Bearbeitung 2006; §§ 747-764, Bearbeitung 2008; Drittes Buch – Sachenrecht, Einl. zum Sachenrecht, §§ 854-882, Bearbeitung 2007; §§ 883-902, Bearbeitung 2008; Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht, Bearbeitung 2005, Berlin (zit.: *Staudinger/Bearbeiter*); Einl. zum Sachenrecht, §§ 854-882, 12. Aufl., 1989, Berlin (zit.: *Staudinger/Bearbeiter*, 12. Aufl.)
- Stein, Friedrich/Jonas, Martin*: Kommentar zur Zivilprozessordnung, Band 7 (§§ 704-827), 22. Aufl., 2002, Tübingen (zit.: *Stein/Jonas/Bearbeiter*, ZPO)
- Stöber, Kurt*: Was verwirrt bei Vereinigung?, MittBayNot 2001, 281-286
- Stoffels, Markus*: AGB-Recht, 2. Aufl., 2009, München
- Streblow, Jürgen*: Änderungen von Teilungserklärungen nach Eintragung der Aufteilung in das Grundbuch, MittRhNotK 1987, 141-160
- Streuer, Rudolf*: Nachverpfändung, Zuschreibung oder Pfanderstreckung kraft Gesetzes?, Rpfleger 1992, 181-187
- Stürner, Rolf*: Kreditsicherung der Banken und das neue AGBG – Schlusswort, JZ 1977, 639-640
- Tasche, Friedrich*: Kellertausch unter Wohnungseigentümern und verwandte Probleme, DNotZ 1972, 710-719
- Thode, Reinhold*: Die wichtigsten Änderungen im BGB-Werkvertragsrecht: Schuldrechtsmodernisierungsgesetz und erste Probleme, NZBau 2002, 297-305 (Teil 1)
- ders.*: Transparenzgebot und Bauträgervertrag, ZNotP 2004, 131-137
- ders.*: Die Rechtsprechung des BGH zum Bauträgerrecht in der Zeit vom Januar 2003 bis Februar 2005, ZNotP 2005, 162-176
- Thoma, Robert*: Rechtsprobleme bei der Aufteilung von Grundbesitz in Wohnungseigentum, RNotZ 2008, 121-143
- Tuhr, Andreas v.*: Der allgemeine Teil des deutschen bürgerlichen Rechts, Band 2/1: Die rechtserheblichen Tatsachen, insbesondere das Rechtsgeschäft, 1957 (unveränderter Nachdruck der 1914 erschienenen 1. Aufl.) (zit.: *Allgemeiner Teil II/1*)
- Ulmer, Peter/Brandner, Hans E./Hensen, Horst-Diether*: Kommentar zu den §§ 305 – 310 BGB und zum Unterlassungsklagegesetz, 10. Aufl., 2006, Köln (zit.: *Bearbeiter*, in: *Ulmer/Brandner/Hensen*)
- Vogel, Olrik*: Anmerkung zu BGH, Urt. v. 23.6.2005 – VII ZR 200/04, ZMR 2005, 801
- ders.*: Abhängigkeiten zwischen Bauträgervertrag und Vertriebsvertrag, PiG 78 (2007), S. 109-124
- ders.*: Probleme der Änderung von Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung beim Erwerb vom Bauträger, ZMR 2008, 270-273
- Wandt, Manfred*: Änderungsklauseln in Versicherungsverträgen, 2000, Karlsruhe (zit.: *Änderungsklauseln*)
- Wedemeyer, Ulrich*: Stimmrecht nach Unterteilung von Wohnungseigentum, NZM 2000, 638-641
- Weigl, Gerald*: Zur Konkretisierung von Änderungsvollmachten im Formularvertrag, NotBZ 2002, 325-326
- Weitnauer, Hermann*: Das Wohnungseigentumsgesetz, JZ 1951, 161-166
- ders.*: Das Wohnungseigentum im Zivilrechtssystem, in: *Festschrift für Hubert Niederländer* (1991), S. 455-473

- ders.*: Begründung von Wohnungseigentum und isolierter Miteigentumsanteil, MittBayNot 1991, 143-146
- ders.*: Wohnungseigentumsgesetz, Kommentar, 9. Aufl., 2005, München (zit.: *Weitnauer/Bearbeiter*)
- Wenzel, Joachim*: Aktuelle Entwicklungen in der Rechtsprechung des BGH zum Recht des Wohnungseigentums, DNotZ 1993, 297-314
- ders.*: Die Teilrechtsfähigkeit und die Haftungsverfassung der Wohnungseigentümergeinschaft – eine Zwischenbilanz, ZWE 2006, 2-15
- ders.*: Die neuere Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zum Recht des Wohnungseigentums, ZWE 2006, 62-68
- ders.*: Die Wohnungseigentümergeinschaft – ein janusköpfiges Gebilde aus Rechtssubjekt und Miteigentümergeinschaft?, NZM 2006, 321-324
- ders.*: Beschlusskompetenz zur Aufhebung einer Veräußerungsbeschränkung gemäß § 12 Abs. 4 WEG, ZWE 2008, 69-75
- Westphalen, Friedrich v.*: Vertragsrecht und AGB-Klauselwerke, Loseblatt, München (zit.: *v. Westphalen*, in: Vertragsrecht)
- Wilhelm, Jan*: Sachenrecht, 3. Aufl., 2007, Berlin
- Wilsch, Harald*: „In is out“: evidenter Vollmachtsmissbrauch zur Änderung der Teilungserklärung, NZM 2007, 909-912
- Winkler, Karl*: Beurkundungsgesetz, Kommentar, 16. Aufl., 2008, München (zit.: *BeurKG*)
- Wolf, Manfred/Horn, Norbert/Lindacher, Walter F.*: AGB-Gesetz, Kommentar, 4. Aufl., 1999, München (zit.: *Bearbeiter*, in: Wolf/Horn/Lindacher, AGBG, 4. Aufl.)
- ders./Lindacher, Walter F./Pfeiffer, Thomas*: AGB-Recht, Kommentar, 5. Aufl., 2009, München (zit.: *Bearbeiter*, in: Wolf/Lindacher/Pfeiffer, AGB-Recht)
- Wolfsteiner, Hans*: Bewilligungsprinzip, Beweislast und Beweisführung im Grundbuchverfahren, DNotZ 1987, 67-87
- Würzburger Notarhandbuch*: hrsg. Peter Limmer, Norbert Frenz, Christian Hertel, Jörg Mayer, 2010, Münster (zit.: *Bearbeiter*, in: Würzburger Notarhandbuch)
- Virneburg, Herwart*: Sonderwunsch des Käufers – Bauträgervertrag, Bauvertrag und Gemeinschaftsordnung –, PiG 69 (2004), S. 87-117
- Zöllner, Wolfgang*: Vorsorgende Flexibilisierung durch Vertragsklauseln, NZA 1997, 121-129

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	V
Literaturverzeichnis	XXVII
Einleitung: Gegenstand und Gang der Untersuchung	1
1. Teil: Gesetzliche Anforderungen an die Änderung des sachenrechtlichen Grundverhältnisses	5
§ 1. Allgemeine Grundsätze zur Änderung des sachenrechtlichen Grundverhältnisses	5
A. Das sachenrechtliche Grundverhältnis	5
I. Abgrenzung zum Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander	5
II. Streitpunkt: Zweckbestimmung i.w.S.	6
B. Vereinbarung und Beschluss als untaugliche Mittel zur Änderung	7
I. Allgemeines	7
II. Vereinbarung	8
III. Beschluss	10
IV. Ergebnis	10
C. Verfügungsgegenstand und Verfügungsart	11
I. Ausgangspunkt für weitere Folgerungen: Die Dogmatik des Begründungsvorgangs	11
1. Begründung durch vertragliche Teilung gemäß § 3 Abs. 1 WEG	11
a) Ausgangslage	11
b) Einräumung von Sondereigentum als Beschränkung der Miteigentumsanteile	11
aa) Der Wortlaut von § 3 Abs. 1 WEG	12
bb) Übersicht zum Meinungsstand	12
cc) Stellungnahme	13
(1) Die Zweistufigkeit des Vorgangs	13
(2) Die Einräumung von Sondereigentum	14
(a) Originäre Begründung von Eigentum	14
(aa) Fallgruppe 1	14
(bb) Fallgruppe 2	14
(cc) Zwischenergebnis	15
(b) Übertragung von Eigentum	15
(aa) Konstruktion	16
(bb) Kritik	16
(c) Belastung des Miteigentums	17
(d) Inhaltsänderung	18
(aa) Zulässigkeit einer Inhaltsänderung von Eigentum durch Rechtsgeschäft	18
(bb) Inhaltsänderung oder quantitative Schmälerung?	18

(cc) Die vom gewöhnlichen Miteigentum abweichende Typisierung der dinglichen Befugnisse	20
(dd) Kontrollüberlegungen.....	21
(3) Ergebnis.....	21
2. Begründung durch einseitige Erklärung nach § 8 Abs. 1 WEG	21
a) Ausgangslage.....	21
b) Rechtsfolgen der Teilungserklärung.....	22
aa) Die Schaffung der zur Verbindung nötigen Miteigentumsanteile.....	22
bb) Räume als Gegenstand i.S.v. § 90 BGB.....	22
cc) Die Beschränkung der Miteigentumsanteile.....	22
3. Die sachenrechtlichen Elemente des Wohnungseigentums	23
4. Ergebnis.....	23
II. Auswirkungen des Theorienstreits zur dogmatischen Einordnung des gebildeten Wohnungseigentums	24
1. Verfügungen über das Wohnungseigentum als Ganzes.....	24
2. Änderung der Elemente und Inhaltsänderung des Wohnungseigentums.....	25
a) Veränderung der Elemente führt zur Inhaltsänderung des Wohnungseigentums	25
b) Verfügungsgegenstand bei Änderung der Elemente.....	25
aa) Theorie vom grundstücksgleichen Recht (Merle).....	26
bb) Theorie vom besonders ausgestalteten Miteigentum.....	26
cc) Theorie der „dreigliedrigen Einheit“ (Trinität).....	27
dd) Stellungnahme.....	28
c) Folgerungen für das weitere Vorgehen.....	29
D. Die Relevanz tatsächlicher Umstände für die sachenrechtliche Zuordnung.....	30
I. Substanzloses Sondereigentum.....	30
II. Die Zurechnung der Bausubstanz.....	31
1. Allgemeines.....	31
2. Voraussetzungen der Zurechnung	32
a) Zweck des Aufteilungsplans	32
b) Notwendige Voraussetzung für die Zurechnung: Identifizierbarkeit des Gegenstands des Sondereigentums.....	32
c) Hinreichende Voraussetzung für die Zurechnung: Tatsächliche Existenz eines wohnungseigentumsrechtlichen Raumes	33
3. Rechtsfolge bei Unmöglichkeit der Zurechnung	33
a) Unterscheidung von grundbuchinternem und grundbuchexternem Bestimmtheitsgrundsatz.....	34
b) Rechtsfolgen bei Verstoß gegen den Bestimmtheitsgrundsatz	34
aa) Verstoß gegen den grundbuchinternen Bestimmtheitsgrundsatz.....	34
bb) Verstoß gegen den grundbuchexternen Bestimmtheitsgrundsatz.....	34
(1) Auffassung des BGH und überwiegende Ansicht	35
(2) Stellungnahme	35

(a) Gemeinschaftliches Eigentum.....	35
(b) Isolierter Miteigentumsanteil?	35
(aa) Grundsätze des sog. isolierten Miteigentumsanteils	35
(aaa) Die dingliche Rechtslage	35
(bbb) Die schuldrechtliche Verpflichtung zur Korrektur.....	37
(bb) Übertragung dieser Grundsätze auf den Fall extrem abweichender Bauausführung?	38
cc) Besonderheiten bei nur teilweiser Zurechenbarkeit?	39
III. Fallgruppen der aufteilungsplanwidrigen Errichtung.....	40
1. Verschiebung des Gebäudestandorts	40
2. Keine Grundrissabweichungen: Aufteilungsplanwidrige Mauerdurchbrüche	40
3. Grundrissabweichungen	42
a) Abweichende Errichtung von Trennwänden.....	42
aa) Außentrennwand einer Einheit wird verschoben.....	42
(1) Trennwand zwischen Gemeinschafts- und Sondereigentum.....	42
(a) Streitstand	42
(b) Stellungnahme	43
(aa) Isolierung des Problems.....	43
(bb) Der Raumbegriff des WEG	43
(cc) Folgerungen	47
(2) Trennwand zwischen zwei Sondereigentumseinheiten	47
(3) Besonderheiten bei minimalen Abweichungen?	47
(4) Verpflichtung zur Korrektur.....	48
(a) Anpassung der tatsächlichen Verhältnisse ist zumutbar.....	48
(b) Anpassung der tatsächlichen Verhältnisse ist unzumutbar	49
bb) Trennwand zwischen zwei Sondereigentumseinheiten wird nicht errichtet.....	49
cc) Trennwände innerhalb einer Sondereigentumseinheit werden abweichend errichtet	50
b) Errichtung zusätzlicher realer Einheiten	50
c) Nichterstellung von im Aufteilungsplan ausgewiesenen Einheiten.....	51
aa) Dingliche Rechtslage.....	51
bb) Verpflichtung zur Korrektur.....	52
d) Extreme Abweichung vom Aufteilungsplan.....	53
4. Ergebnis.....	54
IV. Folgerungen	54
1. Änderung der sachenrechtlichen Zuordnung setzt keinen Umbau voraus.....	54
2. Keine Änderung der sachenrechtlichen Zuordnung durch bloßen Umbau.....	54