

Inhalt

Vorwort	iii
Abkürzungen	v

Kapitel I: Regelungsinstrumente der Willensbildung und das Beschlussverfahren

A. Einleitung und Problemstellung	1
B. Die Willensbildung in der Wohnungseigentümergeinschaft	3
I. Die Regelungsinstrumente	3
1. Die Vereinbarung	3
a. Grundlagen	3
b. Regelungsgegenstand	5
c. Bindungswirkung und Form	6
aa. Schuldrechtliche Theorie	7
bb. Sachenrechtliche Theorie	8
cc. Theorie vom Eigentum mit vereinbartem Inhalt	9
dd. Stellungnahme	10
2. Der Beschluss	12
a. Grundlagen	12
b. Regelungsgegenstand	12
aa. Rechtsprechung zu den sog. Zitterbeschlüssen	13
bb. Gesetzliche Beschlusskompetenzen	15
cc. Vereinbarte Beschlusskompetenzen	16
c. Bindungswirkung	16
3. Abgrenzung Vereinbarung und Beschluss	17
a. Abgrenzung nach materiellen Kriterien	18
b. Abgrenzung nach formellen Kriterien	19
c. Stellungnahme	19

INHALT

II. Das Beschlussverfahren	21
1. Grundlagen	21
2. Einberufung	22
3. Beschlussfähigkeit.	23
4. Beschlussantrag	24
5. Abstimmung	25
6. Beschlussergebnis	26
a. Mehrheitsverhältnisse.	26
aa. Einfache Mehrheit	26
bb. Qualifizierte Mehrheit	27
cc. Vereinbarte Mehrheit	28
b. Stimmrecht	29
aa. Stimmkraft/ gesetzlicher Regelfall Kopfprinzip.	30
(1) Wertprinzip	30
(2) Objektprinzip	31
bb. Stimmrechtveränderungen	32
cc. Stimmrechtsausschluss	34
(1) Starre Stimmrechtsschranken	35
(2) Bewegliche Stimmrechtsschranken	41
7. Feststellung und Verkündung des Beschlussergebnisses	49
8. Niederschrift	51
III. Beschlusswirkung	52
IV. Zwischenergebnis	52
C. Die Willensbildung in der Gesellschaft bürgerlichen Rechts	57
I. Regelungsinstrumente	57
1. Die Rechtsnatur des Beschlusses	57
2. Die Rechtsnatur der Stimmabgabe.	58
3. Gegenstand der Beschlussfassung	59
a. Grundlagengeschäfte	59
b. Geschäftsführungsangelegenheiten	60
c. Sonstige Gesellschaftsangelegenheiten	61

INHALT

II. Beschlussverfahren	62
1. Grundlagen	62
2. Privatautonome Gestaltung von Verfahrensvorschriften	63
3. Einberufung	63
4. Beschlussfähigkeit.	64
5. Abstimmung	65
6. Beschlussergebnis	65
a. Mehrheitsverhältnisse.	65
b. Stimmrecht	66
aa. Stimmkraft	67
bb. Stimmrechtsveränderung	68
cc. Stimmrechtsausschluss	69
(1) Starre Stimmrechtsschranken	69
(2) Bewegliche Stimmrechtsschranken	71
7. Feststellung und Verkündung des Beschlussergebnisses	74
III. Beschlusswirkung	75
IV. Zwischenergebnis	76
D. Ergebnis zu Kapitel I.	79
Kapitel II: Mehrheitsentscheidungen	
A. Einleitung und Problemstellung	85
B. Mehrheitsentscheidungen in der WEG	87
I. Rechtsgeschäftliche Öffnungsklauseln	87
1. Zulässigkeit und Regelungsgehalt	88
2. Rechtsnatur der Mehrheitsentscheidung	89
a. herrschende Ansicht	89
b. Gegenansicht	90
c. Stellungnahme	91
3. Eintragung in das Grundbuch	93
a. Grundlagen	93
b. Erforderliche Zustimmung Drittberechtigter	94
aa. Zustimmung bei Eintragung der Öffnungsklausel	94

INHALT

bb.	Zustimmung bei Erlass eines Beschlusses	96
II.	Materielle Anforderungen	97
1.	Erfordernis eines sachlichen Grundes	97
a.	Änderung der Rechtsprechung	98
b.	Stellungnahme	99
2.	Gesetzliche Grenzen.	100
a.	Unabdingbare Regelungen des WEG	100
aa.	Unauflöslichkeit der Gemeinschaft, §11 Abs.1 WEG	101
bb.	Entziehung des Wohneigentums, §18 WEG.	102
cc.	Beschlussfassung außerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft, §23 Abs. 3 WEG	103
dd.	Einberufung der Versammlung durch die Minderheit, §24 Abs.2 WEG	105
ee.	Die Anfechtungsfrist, §46 Abs. 1 Satz 2 WEG	106
b.	Unabdingbare Vorschriften des BGB	107
aa.	Gesetzliches Verbot nach §134 BGB	108
bb.	Sittenwidrigkeit nach §138 BGB	108
(1)	Musizierverbot	109
(2)	Rauchverbot	110
(3)	Abstellen von Gegenständen im Gemeinschaftseigentum	110
(4)	Tierhalteverbot	110
3.	Bewegliche Schranken	111
a.	Kernbereichslehre	111
aa.	Unabdingbare Strukturprinzipien	112
bb.	Mitgliedschaftsrechtlicher Kernbereich	113
cc.	Dingliche Kernbereich	113
dd.	Stellungnahme	114
(1)	Mitgliedschaftlicher Kernbereich	115
(2)	Dingliche Kernbereich	116
(3)	Unabdingbare Strukturprinzipien	117
b.	Das Belastungsverbot.	118

INHALT

c.	Grundsatz der ordnungsmäßigen Verwaltung	119
aa.	Gesetzliche Regelungen	120
bb.	Gleichbehandlungsgrundsatz	121
III.	Zwischenergebnis	122
C.	Mehrheitsentscheidungen in der GbR.	127
I.	Mehrheitsklauseln	127
1.	Zulässigkeit und Regelungsgehalt	127
a.	Bestimmtheitsgrundsatz	128
aa.	Regelungsgehalt und Entstehungsgeschichte	128
bb.	Einschränkungen des Anwendungsbereichs.	130
cc.	Kritik am Bestimmtheitsgrundsatz	131
dd.	Abkehr vom Bestimmtheitsgrundsatz	133
(1)	OTTO-Entscheidung	133
(2)	Schutzgemeinschaft II	134
(3)	Sanieren oder Ausscheiden	135
(4)	Anteilsübertragungs-Urteil	136
ee.	Stellungnahme	137
b.	Neuer Prüfungsmaßstab: 1. Stufe	138
2.	Rechtsnatur der Mehrheitsentscheidung	139
II.	Materielle Anforderungen	139
1.	Allgemein	139
2.	Kernbereichslehre	140
a.	Regelungsgehalt	140
aa.	Schlechthin unverzichtbare Mitgliedschaftsrechte	141
bb.	Relativ unentziehbare Mitgliedschaftsrechte	142
b.	Zulässige Eingriffe in den Kernbereich	143
aa.	Die Zustimmung der betroffenen Gesellschafter.	143
bb.	Antizipierte Zustimmung	144
c.	Einschränkungen des Anwendungsbereichs.	145
d.	Bedeutung der Kernbereichslehre auf der 2. Stufe	145
aa.	Stimmen für die vollständige Aufgabe	146
bb.	Stimmen für die Beibehaltung	147

INHALT

cc.	Stellungnahme	149
(1)	Verhältnis Bestimmtheitsgrundsatz und Kernbereichslehre	149
(2)	Gleichbleibendes Schutzniveau bei Aufgabe der Kernbereichslehre	152
(3)	Fehlende Legitimationsgrundlage.	156
III.	Zwischenergebnis	156
D.	Ergebnis zu Kapitel II	159
	Kapitel III: Beschlussmängelrecht	
A.	Einleitung und Problemstellung	161
B.	Beschlussmängelrecht des Wohnungseigentumsrecht.	163
I.	Kategorien fehlerhafter Beschlüsse.	164
1.	Nichtige Beschlüsse	164
a.	Wesentliche Fallgruppen	164
b.	Rechtsfolge	166
c.	Teilnichtigkeit	167
2.	Anfechtbare Beschlüsse	167
a.	Grundlagen	168
b.	Formelle Mängel	168
aa.	Fehlende Einladung zur Versammlung	169
bb.	Einberufung durch einen Nichtberechtigten.	170
cc.	Beschlussfassung bei angefochtener Bestellung des Verwalters.	171
dd.	Unrichtige Feststellung des Abstimmungsergebnisses	172
(1)	herrschende Meinung.	172
(2)	Mindermeinung.	173
(3)	Stellungnahme	173
ee.	Kausalität.	174
ff.	Heilung anfechtbarer Beschlüsse	177
c.	Materielle Mängel	178
3.	Nicht- oder Scheinbeschlüsse	178

INHALT

4. Schwebend unwirksame Beschlüsse	179
II. Beschlussmängelklagen	180
1. Anfechtungsklage	180
a. Klagegegenstand	181
b. Aktivlegitimation	181
c. Passivlegitimation der Wohnungseigentümer	182
d. Klage- und Klagebegründungsfrist	184
aa. Vorratsanfechtung	186
bb. Wiedereinsetzung in den vorherigen Stand	187
e. Rechtskraft und Bindungswirkung	189
2. Nichtigkeitsklage	189
3. Verhältnis Anfechtungsklage und Nichtigkeitsklage	190
III. Zwischenergebnis	192
C. Beschlussmängelrecht der Gesellschaft bürgerlichen Rechts	195
I. Kategorien fehlerhafte Beschlüsse	196
1. Nichtige Beschlüsse	196
a. Formelle Mängel	196
aa. Verfahrensvorschriften	196
bb. Ordnungsvorschriften	198
b. Materielle Mängel	198
c. Mängel bei der Stimmabgabe	199
d. Heilung	200
2. Scheinbeschlüsse	201
3. Schwebend unwirksame Beschlüsse	201
II. Feststellungsklage	201
1. Zulässigkeit und Herleitung	202
a. Begründung der herrschenden Meinung	202
b. Befürworter des Anfechtungsmodells	204
c. Stellungnahme	206
2. zeitliche Geltendmachung	210
a. Grundsatz der Verwirkung	210
b. Gesellschaftsvertragliche Klagefrist	211
c. Einführung einer Anfechtungsfrist	212

INHALT

d. Stellungnahme	213
3. Parteifähigkeit und Rechtskrafteer Streckung	215
a. Passivlegitimation der Gesellschafter	215
b. Passivlegitimation der Gesellschaft	217
c. Stellungnahme	218
4. Schlussbewertung	220
III. Zwischenergebnis	221
D. Ergebnis zu Kapitel III	225
Literaturverzeichnis	229