

# Inhalt

Vorwort . . . . .	iii
Abkürzungen . . . . .	v

## Kapitel I: Regelungsinstrumente der Willensbildung und das Beschlussverfahren

<b>A. Einleitung und Problemstellung . . . . .</b>	<b>1</b>
<b>B. Die Willensbildung in der Wohnungseigentümergeinschaft . . . . .</b>	<b>3</b>
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
<b>C. Die Willensbildung in der Gesellschaft bürgerlichen Rechts . . . . .</b>	<b>57</b>
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
<b>D. Ergebnis zu Kapitel I. . . . .</b>	<b>79</b>
<b>Kapitel II: Mehrheitsentscheidungen</b>	
<b>A. Einleitung und Problemstellung . . . . .</b>	<b>85</b>
<b>B. Mehrheitsentscheidungen in der WEG . . . . .</b>	<b>87</b>
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
<b>C.</b>	<b>Mehrheitsentscheidungen in der GbR.</b> . . . . .	<b>127</b>
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
<b>D.</b>	<b>Ergebnis zu Kapitel II . . . . .</b>	<b>159</b>
	<b>Kapitel III: Beschlussmängelrecht</b>	
<b>A.</b>	<b>Einleitung und Problemstellung . . . . .</b>	<b>161</b>
<b>B.</b>	<b>Beschlussmängelrecht des Wohnungseigentumsrecht. . . . .</b>	<b>163</b>
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
<b>C. Beschlussmängelrecht der Gesellschaft bürgerlichen Rechts . . . . .</b>	<b>195</b>
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 Rechtskrafterstreckung . . . . .	215
a. Passivlegitimation der Gesellschafter . . . . .	215
b. Passivlegitimation der Gesellschaft . . . . .	217
c. Stellungnahme . . . . .	218
4. Schlussbewertung . . . . .	220
III. Zwischenergebnis . . . . .	221
<b>D. Ergebnis zu Kapitel III . . . . .</b>	<b>225</b>
Literaturverzeichnis . . . . .	229