

Inhaltsübersicht

Vorwort	V
Dr. jur. h.c. Hanns Seuß Geschäftsführendes Vorstandsmitglied des ESW i. D.	
Begrüßung	1

Der Mehrheitsbeschuß

Dr. Wolf-Rüdiger Bub
Rechtsanwalt, München

Der Mehrheitsbeschuß im Überblick	5
I. Das Mehrheitsprinzip	6
II. Die Rechtsnatur des Beschlusses	7
III. Beschußorgane	13
IV. Beschußgegenstand und Zuständigkeit der Wohnungseigentümerversammlung	19
V. Beschußfassung und Beschußfeststellung	25
VI. Die Auslegung von Beschlüssen	28
VII. Die Abänderung von Beschlüssen	31

Dr. Heinrich Kreuzer
Notar, München

Abgrenzung von Vereinbarung und Beschuß	33
I. Einführung	34
II. Wechselwirkung zwischen Gesetz und Individualregelung	34
III. Spannungstrias Gesetz, Vereinbarung, Beschuß	35
IV. Praktische Anwendung	39
V. Praktikabilität, insbesondere Änderbarkeit	49
VI. Schlußthesen	52

Dr. Joachim Wenzel

Vorsitzender Richter am BGH

Der vereinbarungersetzende, vereinbarungswidrige und vereinbarungsändernde Mehrheitsbeschuß	55
I. Begriffliche Abgrenzung	55
II. Regelungsinstrumente der Wohnungseigentümer ...	58
III. Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes	59
IV. Gültigkeit von Mehrheitsbeschlüssen mit Vereinbarungsinhalt	61
V. Überlagerungswirkung vereinbarungersetzender und widriger Beschlüsse	70
VI. Zusammenfassung	72

Horst Müller

Rechtsanwalt, München

Die Beschußfassung	73
I. Rechtsnatur der Stimmabgabe und des Eigentümerbeschlusses	73
II. Die Vorbereitung der Beschußfassung	76
III. Die Abstimmung	92
IV. Die Auslegung von Eigentümerbeschlüssen	98

Prof. Dr. Wolfgang Lüke

Professor an der Technischen Universität Dresden

Der Zweitbeschuß	103
I. Einleitung	103
II. Voraussetzungen des Zweitbeschlusses	107
III. Wirkung von Zweitbeschlüssen	119
IV. Zusammenfassung	122

Friedrich Schmidt

Notar a. D., Bayreuth

Schriftliches Beschußverfahren	125
I. Grundlagen	125
II. Allgemeine Grundsätze	128
III. Durchführung	134
IV. Wirksamkeit	138

V. Schlußbewertung	142
VI. Zusatz zum Gesetzesvorschlag für einen schriftlichen Mehrheitsbeschuß	143

Aktuelle Probleme im Wohnungseigentumsrecht

Dr. Joachim Wenzel
Vorsitzender Richter am BGH

Die neuere Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zum Recht des Wohnungseigentums im Überblick	147
I. Erwerb von Wohnungseigentum	147
II. Vermietung von Wohnungseigentum	151
III. Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums	155
IV. Verfahrensrecht	160

Joachim Schmidt
Rechtsanwalt, Frankfurt a. M.

Beschränkung der Verwalterbestellung bei Übertragung der Veräußerungszustimmung nach § 12 WEG auf den Verwalter	163
I. Sinn, Zweck und Wirkung der Veräußerungsbeschrän- kung gem. § 12 WEG	164
II. Die Bestellung des Verwalters	166
III. Bedeutung der Regelungen in der Teilungserklärung/ Gemeinschaftsordnung für den Verwalter	168
IV. Verhältnis von § 26 Abs. 1 S. 4 zu § 27 Abs. 3 WEG	169
V. Verwalterzustimmung als „andere Beschränkung“? ..	173
VI. Veräußerungszustimmung nur in der Gemeinschaftsordnung	174
VII. Fazit	174

Michael Drasdo
Rechtsanwalt, Neuss

Kosten von Bau- und Sanierungsmaßnahmen und in einem Wirtschaftsjahr nicht verbrauchter Sonderumlagen in der Abrechnung	177
I. Problemstellung	177
II. Grundlagen der Abrechnung	180

III. Die Kostendarstellung steuerrechtlicher Sicht	190
IV. Ergebnis	192
Dr. Wolf-D. Deckert	
Rechtsanwalt, München	
Kostenverteilung bei Stellplatz- und Garagensanierungen ..	195
I. Rechtliche Grundlagen	195
II. Gestaltungsmöglichkeiten in der Praxis – Varianten der Eigentums- und Nutzungsrechtsbegründung	197
III. Ergebnis	207
Dr. Marcel M. Sauren	
Rechtsanwalt, Steuerberater und vereidigter Buchprüfer, Aachen	
Haftung der Wohnungseigentümer wegen aufgehobener, aber durchgeföhrter Beschlüsse	209
I. Einführung	209
II. Rechtsfolgen eines aufgehobenen Beschlusses	210
III. Das Außenverhältnis	210
IV. Innenverhältnis der Wohnungseigentümer	212
V. Zusammenfassung	215
25 Jahre Fischener Gespräche	
Prof. Dr. Eckhart Pick	
Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesministerium der Justiz, Berlin	
Grußwort	217
Univ.-Prof. Dr. Werner Merle	
Professor an der Universität Potsdam	
Die Bedeutung der Fischener Gespräche für Gesetzgebung und Wissenschaft	223

Festabend

**Staatsminister Steffen Heitmann
Präsident des Evangelischen Siedlungswerkes in
Deutschland**

Ansprache 231

**Dr. jur. h. c. Hanns Seuß
Geschäftsführendes Vorstandsmitglied des ESW i. D.**

Partner im Gespräch - Ein Rückblick 235