

Inhaltsverzeichnis

A. Einführung in die Problematik	1
I. Entscheidungsbefugnis und -formen der Wohnungseigentümergemeinschaft nach dem WEG	1
II. Schlußfolgerung und Problemstellung	4
B. Vereinbarungen und Beschlüsse als Entscheidungsformen der Wohnungseigentümer – Unterscheidung nach dem WEG	6
I. Vereinbarungen	6
II. Beschlüsse	10
C. Vereinbarungen und Beschlüsse im Spiegel der Rechtsprechung und Literatur	14
I. Definition: Vereinbarung/Beschluß	14
1. Das maßgebliche Abgrenzungskriterium für Vereinbarung und Beschluß	19
2. Stellungnahme	21
II. Die Gemeinschaftsordnung als Gesamtheit der Vereinbarungen und Bestandteil der Teilungserklärung im weiteren Sinn	22
1. Definition: Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung	22
2. Feststellung des Vereinbarungscharakters bei grundbuchlich vollzogenen Gemeinschaftsordnungen	23
3. Fehlender Vereinbarungscharakter bei Regelungen der Gemeinschaftsordnung	24
4. Stellungnahme	26
5. Vereinbarungen außerhalb der Gemeinschaftsordnung	28
6. Widersprüchliche Vereinbarungen in der Teilungserklärung	30
7. Stellungnahme	31

III. Der Geltungsbereich des Einstimmigkeitsprinzips	34
1. Modifizierung des Einstimmigkeitsprinzips	35
a) Zustimmungspflicht gemäß § 242 BGB	35
b) Entbehrlichkeit der Zustimmung bei fehlender Betroffenheit	35
c) Stellungnahme	37
2. Durchbrechungen des Einstimmigkeitsprinzips	37
a) Zulässigkeit sog. Pseudovereinbarungen	37
b) Zulässigkeit rechtsgeschäftlicher Änderungsvorbehalte	42
IV. Die rechtliche Einordnung von Pseudovereinbarungen und Mehrheitsentscheidungen aufgrund Änderungsvorbehalts	45
1. Darstellung des Meinungsstandes in Rechtsprechung und Literatur	46
2. Notwendigkeit der Unterscheidung von Vereinbarung/Beschluß im Hinblick auf die Eintragungsfähigkeit	48
3. Meinungsstand	48
a) Eintragungsfähigkeit von Vereinbarungen und Beschlüssen	48
b) Eintragungsfähigkeit nur bzgl. Vereinbarungen	50
4. Stellungnahme zur Eintragungsfähigkeit und rechtlichen Einordnung von Pseudovereinbarungen und Änderungsbeschlüssen	53
a) Bedeutung der Grundbucheintragung	53
b) Einordnung von Pseudovereinbarungen und Änderungsbeschlüssen aufgrund Änderungsvorbehalt	59
D. Die Regelungskompetenz der Wohnungseigentümergemeinschaft unter Berücksichtigung der Rechte Dritter	68
I. Meinungsstand in der Literatur	69
II. Meinungsstand in der Rechtsprechung	72
III. Stellungnahme	74

E. Die Kompetenz der Wohnungseigentümergemeinschaft zur Gebrauchsregelung	78
I. Die Beschreibung der Gebrauchsregelungsbefugnis im WEG	78
II. Möglicher Inhalt von Gebrauchsregelungen	80
1. Festlegung einer Nutzungsbestimmung durch Verbote und Gebote	80
2. Gebrauchsregelungen bzgl. Zeit und Umfang im Rahmen einer Nutzungsbestimmung	81
III. Die Beschreibung der Gebrauchsregelungsbefugnis in Rechtsprechung und Literatur	83
IV. Die Zweckbestimmung einer Anlage/Sache als Maßstab für Gebrauchsregelungen	86
1. Ermittlung der Zweckbestimmung	86
a) Zweckbestimmung durch Teilungserklärung/ Gemeinschaftsordnung	86
b) Faktische Zweckbestimmung	87
c) Fiktive Zweckbestimmung	87
d) Natürliche Zweckbestimmung	89
2. Stellungnahme	90
V. Fazit: Die Bedeutung der Zweckbestimmung für Gebrauchsregelungen und die Entscheidungsformen	96
F. Die Kompetenz der Wohnungseigentümergemeinschaft zur Verwaltung	97
I. Abgrenzung zu den Befugnissen des Verwalters	97
1. Aufgabenverteilung nach dem WEG	97
2. Sinn und Zweck der Verwalterbestellung unter Berücksichtigung der Literatur und Rechtsprechung	100
3. Stellungnahme	103
II. Die Verwaltungskompetenz der Gemeinschaft	105
1. Die gesetzlichen Grundlagen	105
2. Definition: Verwaltung	106

3. Gegenstand der Verwaltung	108
4. Abgrenzung einstimmige/mehrheitliche Verwaltungsmaßnahmen	111
5. Abgrenzung bauliche Veränderungen und übermäßige Aufwendungen/Instandsetzung und -haltung	115
6. Ordnungsrechtlich oder gesetzlich bedingte Verwaltungsmaßnahmen	125
III. Die Übertragung der Verwaltungskompetenz	126
1. Die Übertragung von Verwaltungskompetenz auf einzelne Wohnungseigentümer oder sonstige Dritte	126
2. Die Übertragung von Verwaltungskompetenz auf die Organe der Wohnungseigentümergemeinschaft	129
a) Übertragung von Verwaltungskompetenz auf den Verwalter	129
b) Übertragung von Verwaltungskompetenz auf den Verwaltungsbearat	134
c) Übertragung von Verwaltungskompetenz auf die Wohnungseigentümerversammlung	135
3. Stellungnahme	139
G. Schlußbetrachtung	143