

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Abkürzungsverzeichnis	15
Erster Teil – Einleitung und Problemaufriss	17
A. Ausgangspunkt § 10 Absatz 2 Satz 2 WEG	17
I. Allgemeines	17
II. Aussage des § 10 Absatz 2 Satz 2 WEG	18
1. Ausgangspunkt: Wortlaut	18
2. Entstehungsgeschichte der Norm	18
3. Fazit zu A.	19
B. Begriff der Privatautonomie	20
Zweiter Teil – Regelungsinstrumente des WEG	23
C. Regelungsinstrumente des Wohnungseigentumsrechts und ihr möglicher Regelungsgehalt	23
I. Die Regelungsinstrumente im Einzelnen	23
1. Teilungserklärung und Teilungsvertrag	23
a) Teilungsvertrag nach § 3 WEG	24
b) Teilungserklärung nach § 8 WEG	25
c) Regelungsgehalt von Teilungsvertrag und Teilungserklärung	26
2. Vereinbarung und Beschluss	26
a) Vereinbarung	27
(1) Allgemeines	27
(2) „Vereinbarungen“ bei Teilung durch den Alleineigentümer nach § 8 WEG?	28
(3) Verdinglichung	28
(4) Regelungsgehalt von Vereinbarungen	30
b) Beschluss	32
(1) Allgemeines	32
(2) Regelungsgehalt von Beschlüssen	34
c) Verhältnis von Vereinbarung und Beschluss zueinander	36

(1) Gesetzliche Ausgangslage	36
(2) Situation in der Praxis	37
(3) Abgrenzung von Vereinbarung und Beschluss in Zweifelsfällen	37
3. Gemeinschaftsordnung	38
a) „Gemeinschaftsordnung“ als Bestandteil von Teilungs- vertrag oder Teilungserklärung	39
b) „Gemeinschaftsordnung“ als Sammelbegriff in Literatur und Rechtsprechung	39
4. Hausordnung	40
5. Sonstige Regelungsinstrumente	42
II. Fazit zu C.	43
 Dritter Teil – Grenzen der Gestaltungsfreiheit	 45
 D. Grenzen privatautonomer Gestaltungsfreiheit im Wohnungseigen- tumsrecht	 45
I. Unabdingbare spezielle gesetzliche Regelungen	45
1. Unabdingbare Regelungen des WEG	46
a) Ausdrücklich unabdingbare Regelungen des WEG	50
(1) Unauflöslichkeit der Gemeinschaft, § 11 Absatz 1 WEG	50
(i) Allgemeines	50
(ii) Einschränkung der Unabdingbarkeit bei reinen Gewerbeobjekten?	52
(2) Entziehung des Wohnungseigentums, § 18 WEG	55
(i) Allgemeines	56
(ii) Dogmatische Gründe der Unabdingbarkeit des Veräußerungsanspruchs	57
(iii) Problematik der Abdingbarkeit des § 18 Absatz 2 WEG	58
(iv) Problematik der Abdingbarkeit des § 18 Absatz 3 WEG	60
(v) Erweiterung der Anspruchsvoraussetzungen	62
(3) Bestellung eines Verwalters, §§ 20 Absatz 2, 26 Absatz 1 Satz 5 WEG	62
(i) Allgemeines	62
(ii) Unabdingbarkeit der Verwalterbestellung	62
(iii) Stellungnahme	65

(a) Zulässigkeit des Vorbehalts einer Gläubigerzustimmung?	65
(b) Ausschluss der Verwalterbestellung bei sehr kleinen Gemeinschaften?	66
(4) Modernisierungsmaßnahmen, § 22 Absatz 2 WEG	67
(i) Allgemeines	67
(ii) Unabdingbarkeit der erweiterten Beschlusskompetenz	67
(iii) Weitere Erweiterung der Beschlusskompetenz	69
(5) Aufgaben und Befugnisse des Verwalters, § 27 WEG	70
(i) Allgemeines	70
(ii) Unabdingbarkeit	71
(iii) Zulässigkeit von Erweiterungen	71
(6) Tatbestände erweiterter Beschlusskompetenz als neue Einschränkung der Privatautonomie	71
(i) § 12 Absatz 4 Satz 2 WEG	73
(ii) § 16 Absatz 5 WEG	74
b) Sonstige unabdingbare Regelungen des WEG	75
(1) Veräußerungsbeschränkung, § 12 Absatz 2 Satz 1 WEG	75
(i) Allgemeines	75
(ii) Unabdingbarkeit des § 12 Absatz 2 Satz 1 WEG	77
(iii) § 12 Absatz 2 Satz 1 WEG als selbständige Einschränkung der Privatautonomie?	78
(2) Regelung von Geldangelegenheiten im Rahmen der gemeinschaftlichen Verwaltung, § 21 Absatz 7 WEG	79
(3) Beschlussfassung in der Wohnungseigentümersammlung, § 23 Absatz 1 WEG	80
(4) Beschlussfassung außerhalb der Wohnungseigentümersammlung, § 23 Absatz 3 WEG	81
(5) Einberufung der Wohnungseigentümersammlung auf Verlangen einer Minderheit, § 24 Absatz 2, 2. Halbsatz WEG	83
(6) Beschluss-Sammlung, § 24 Absatz 7 WEG	85
(i) Allgemeines	85
(ii) Sinn und Zweck der Vorschrift	86
(iii) Unabdingbarkeit des zentralen Regelungsgehalts	87
(iv) Zulässige Modifikationen außerhalb des zentralen Regelungsgehalts	90
(v) Ergebnis	91

(7) Frist zur Beschlussanfechtung, § 46 Absatz 1 Satz 2 WEG	91
(8) Sonstige	93
2. Unabdingbare Regelungen des BGB	95
3. Sonstige unabdingbare gesetzliche Regelungen	96
II. Sittenwidrigkeit und gesetzliches Verbot, §§ 134, 138 BGB	97
1. Sittenwidrigkeit, § 138 BGB	97
a) Allgemeines	97
b) Vermietungsverbot	98
c) Verbot des Abstellens von Rollstühlen	98
d) Verbot des Abstellens von Kinderwagen	99
e) Generelles Musizierverbot	100
f) Generelles Tierhaltungsverbot	100
g) Fazit zu 1.	101
2. Gesetzliches Verbot, § 134 BGB	101
a) Allgemeines	101
b) Anwendung des § 134 BGB im Wohnungseigentumsrecht	102
III. Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen, §§ 305 ff. BGB	104
1. Unmittelbare Anwendbarkeit der §§ 305 ff. BGB	104
a) Vorliegen der Voraussetzungen des AGB-Begriffs	105
(1) Stellen	105
(i) Stellen im Fall von § 3 Absatz 1 WEG	105
(ii) Stellen im Fall von § 8 Absatz 1 WEG	106
(iii) Stellen in Fällen des Zweiterwerbs	107
(iv) Stellen im Fall von Beschlüssen und Vereinbarungen	109
(v) Fazit zu (1)	110
(2) Vertragsbedingungen	110
(i) Vertragsbedingungen im Fall von § 8 Absatz 1 WEG	110
(ii) Vertragsbedingungen in Fällen des Zweiterwerbs	111
(3) Vielzahllerfordernis	112
(4) Fazit zu a)	112
b) Ausschlussstatbestand des § 310 Absatz 4 Satz 1, 3. Fall BGB	113
(1) Unmittelbare Anwendbarkeit des Ausschlussstatbestands	113
(2) Entsprechende Anwendbarkeit des Ausschlussstatbestands	114
(i) Rechtsähnlichkeit der Sachverhalte	114

(ii) Analogiefähigkeit von § 310 Absatz 4 Satz 1, 3. Fall BGB	117
(iii) Vorliegen einer planwidrigen Regelungslücke	118
(iv) Fazit zu (2)	118
c) Fazit zu 1.	118
2. Entsprechende Anwendbarkeit der §§ 305 ff. BGB	118
a) Argumente für eine entsprechende Anwendbarkeit der §§ 305 ff. BGB	120
b) Argumente gegen eine entsprechende Anwendbarkeit der §§ 305 ff. BGB	122
(1) Keine Vergleichbarkeit der Sachverhalte	123
(i) Kein Austauschvertrag	123
(ii) Keine Inanspruchnahme fremder Gestaltungs- macht	124
(2) WEG Novelle 2007	125
(i) Gesetzlich normierter Abänderungsanspruch	125
(ii) Herabgesetzte Voraussetzungen des gesetzlichen Abänderungsanspruchs	125
(iii) Abänderungsanspruch nach § 10 Absatz 2 Satz 3 WEG und Kontrolle nach §§ 305 ff. BGB im Vergleich	127
(iv) Begleitumstände der Einführung des § 10 Absatz 2 Satz 3 WEG	128
(3) Keine planwidrige Regelungslücke	128
(4) Anwendungsprobleme auf der Rechtsfolgenseite	130
c) Fazit zu 2.	134
IV. Inhaltskontrolle	134
1. Allgemeines	134
a) Legitimation einer Inhaltskontrolle	135
b) Maßstab der Inhaltskontrolle	137
c) Stellungnahme	138
d) Typische Fallgruppen der Inhaltskontrolle	140
2. Inhaltskontrolle im Wohnungseigentumsrecht	141
V. Grundrechte	143
1. Allgemeines	143
2. Bedeutung der Grundrechte für die privatautonome Gestal- tung der Rechtsverhältnisse der Wohnungseigentümer unter- einander	144
VI. Kernbereich des Wohnungseigentums	145
1. Allgemeines	145

2. Gesellschaftsrechtliche Kernbereichslehre	145
3. Ausgangspunkt der gesellschaftsrechtlichen Kernbereichslehre	147
a) Anforderungen an gesellschaftsrechtliche Mehrheitsbeschlüsse	147
b) Anwendungsbeispiele der gesellschaftsrechtlichen Kernbereichslehre	148
c) Publikumsgesellschaften	149
4. Inhalt des wohnungseigentumsrechtlichen Kernbereichs	149
a) Unabdingbare Strukturprinzipien des Gemeinschaftsverhältnisses	150
b) Unabdingbare Mitgliedschaftsrechte	150
c) Unantastbarer Bereich des Eigentums	151
5. Stellungnahme	152
VII. Sachenrechtliche Prinzipien	153
1. Verdinglichung relativer Verpflichtungen	153
2. Bestimmung der Sonderrechtsfähigkeit von Bauteilen	154
VIII. Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz	155
1. Anwendung des AGG im Wohnungseigentumsrecht	155
a) Eröffnung des personellen Anwendungsbereichs	156
b) Vorliegen einer Benachteiligung	157
c) Eröffnung des generellen sachlichen Anwendungsbereichs des AGG	158
d) Eröffnung des speziellen zivilrechtlichen Anwendungsbereichs des AGG	160
(1) Vielzahlfordermis	161
(2) Ansehen der Person	161
e) Mindestschutz des § 19 Absatz 1 AGG	162
2. Fazit zu .0	163
E. Fallbeispiele aus der Praxis	163
I. Vollmachten	163
1. Ausgangslage	164
2. Begrenzung privatautonomer Gestaltungsfreiheit	165
a) Begrenzung durch § 134 BGB	165
b) Begrenzung durch § 138 BGB oder durch die Grundsätze von Treu und Glauben	165
c) Begrenzung durch die Kernbereichslehre	166
3. Stellungnahme	167
4. Fazit zu .0	168

II. Verwaltung gemeinschaftlichen Eigentums durch einzelne Wohnungseigentümer	168
1. Modifikation der Grundsätze des WEG hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums	169
2. Modifikation autonomiebeschränkender Regelungen des WEG	170
3. Reduzierung des Verwaltungsaufwands	170
III. Geldstrafen	171
IV. Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung	172
1. Allgemeines	172
2. Wirkung einer Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung gegen Sonderrechtsnachfolger?	174
F. Schlußthesen	174
Verzeichnis der abgekürzt zitierten Literatur	177