

Inhaltsverzeichnis

Kapitel 1 Einführung	1
A. Konfliktlagen im Recht des Wohnungseigentums	1
I. Inhalt des Wohnungseigentums	1
II. Konfliktlagen	2
B. Die Frage nach verfassungsrechtlichen Determinanten	3
Kapitel 2 Wohnungseigentum und Eigentumsgarantie	5
A. Eigentumsbegriff des Grundgesetzes	5
I. Verfassungsrechtlicher Eigentumsbegriff	7
II. Eigentumsgewährleistung nach Maßgabe des einfachen Rechts	9
III. Normprägung in der gestuften Rechtsordnung	10
B. Privatnützigkeit und grundsätzliche Verfügungsbefugnis bei Wohnungseigentum	11
I. Zuweisung als Rechtsposition durch den Gesetzgeber	12
1. Kein natürlich abgegrenztes Gut	15
2. Kein abgrenzungsbedürftiges Gut	15
3. Aber: Gesetzlich hervorzubringendes Gut	16
II. Verfassungsrechtliche Eigentumsqualität einfachrechtlich zugewiesener Rechtspositionen	18
1. Ausschließlichkeit der Zuordnung	18
a) Sondereigentum	19
b) Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum	19
aa) Mitgebrauch des Gemeinschaftseigentums	19
bb) Anteilige Nutzung des Gemeinschaftseigentums	20
c) Individualeigentum	20
2. Verfügungsbefugnis	21
a) Sondereigentum	22
b) Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum	22
c) Verknüpfung von Sondereigentum und Miteigentumsanteil	23
d) Mitgliedschaft in der Wohnungseigentümergeinschaft	24
e) Keine uneingeschränkte Verfügungsbefugnis	26

aa) Veräußerungsbeschränkung	26
bb) Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft ...	26
cc) Ausweitung der Rechtsposition des Verwalters	27
(1) Doppelstellung des Verwalters	28
(2) Die verwalterlose Wohnungseigentümergeinschaft ...	28
(3) Zuständigkeitsbegrenzung des Verwalters auf das Gemeinschaftseigentum	28
(4) Ergebnis	29
3. Privatnützigkeit	29
a) Rechte des Wohnungseigentümers	29
aa) Sondereigentum	30
bb) Gemeinschaftseigentum	30
b) Keine Neutralisierung der Rechte bei „Pattsituation“	31
C. Ergebnis: Wohnungseigentum als Einheit	34

Kapitel 3 Die „kollektive Einbindung“ des Wohnungseigentums

im System des Art. 14 GG	35
A. Formen des Eigentumseingriffs: Enteignung und Inhalts- und Schrankenbestimmungen	36
I. Enteignung, Art. 14 Abs. 3 GG	37
II. Inhalts- und Schrankenbestimmungen, Art. 14 Abs. 1 S. 2 GG	38
III. Kollektive Einbindung und Mehrheitsprinzip als Enteignung oder Inhalts- und Schrankenbestimmung?	38
B. Unterscheidung von Inhalts- und Schrankenbestimmung?	40
I. Differenzierung zwischen Inhalts- und Schrankenbestimmung	40
1. Differenzierung bei der Intensität der Verhältnismäßigkeitsprüfung	40
2. Unterscheidung zwischen Eigentumskonstituierung und Eigentumsbeeinträchtigung	41
3. Differenzierung in Ansehung des Bestandes einfachgesetzlicher Normen	43
4. Institutioneller Normbestandsschutz	44
5. „Regel-Prinzipien-Modell“	44
6. „Stufenlehre“	45
II. Einheitliche Betrachtungsweise	46
III. Zusammenfassung und Ergebnis	47
IV. Eigentumsdogmatische Qualifikation der kollektiven Einbindung ...	47
1. Die kollektive Einbindung des Gemeinschaftseigentums als Inhaltsbestimmung	48
2. Die kollektive Einbindung des Sondereigentums als Schrankenbestimmung	50

Kapitel 4 Mehrheitsprinzip im Grundrechtsbereich

A. Grundrechtseingriff und Rechtfertigungsbedürftigkeit	51
B. Grundrechtsverzicht	52

I. Anerkennung der geltenden Ordnung durch Beitritt in die Wohnungseigentümergeinschaft	52
II. Grundrechtsverzicht	54
1. Zulässigkeit des Grundrechtsverzichts?	57
a) Grundrechtsverzicht gegenüber dem Staat	57
b) Grundrechtsverzicht gegenüber Privaten	58
2. Grundrechtsverzicht der Wohnungseigentümer?	59
a) Durch Eintritt in die Wohnungseigentümergeinschaft?	60
b) Durch dingliche Einigung?	60
3. Duldung der Mehrheitsmacht: Möglichkeit des „voting by exit“ ...	61
a) Das Wohnungseigentum als Lebensmittelpunkt	61
b) Das Wohnungseigentum als Kapitalanlage	62
aa) Faktische Bindung des Wohnungseigentümers an sein Eigentum	63
(1) Großer Vermögenswert	63
(2) Verfahrenstechnischer und finanzieller Aufwand	63
(3) Finanzierung durch Fremdkapital	64
bb) Verfassungsrechtliche Bedenken gegen die Rechtsfigur des „voting by exit“	65
(1) Eigentumsschutz als Bestandsschutz	65
(2) Personalер Bezug des Wohnungseigentums	66
4. Ergebnis	66
C. Rechtfertigungsgründe	67
I. Handlungsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft	67
II. Erhaltung und Steigerung der Attraktivität des Rechtsinstituts Wohnungseigentum	68
III. Interessenausgleich	69
1. Faktische Ambivalenz des Mehrheitsprinzips	69
2. Unaufhebbarkeit der Wohnungseigentümergeinschaft	70
Kapitel 5 Grenzen von „kollektiver Einbindung“ und Mehrheitsprinzip ...	73
A. Verfassungsrechtliche Parameter	74
I. Konfliktlösung im mehrpoligen Rechtsverhältnis	74
1. Mehrpoliges Rechtsverhältnis	74
2. Verfassungsrechtliche Vorgaben zur Konfliktlösung	74
II. Personalер und sozialer Bezug der Eigentumsposition	76
1. Funktions- und Leistungsfähigkeit des Gesamtsystems versus personaler Bezug	76
2. Kollektive Einbindung versus Kernbereich grundrechtlicher Betätigung	78
III. Schutzpflichten	79
1. Entwicklung der Schutzpflichtendimension im Allgemeinen	79
a) Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts	79
b) Literatur	82
c) Zwischenergebnis	83

2. Schutzpflichten im Rahmen der Eigentumsgarantie	84
a) Schutzpflichten und Institutsgarantie	84
b) Schutzpflichten und gesetzgeberischer Gestaltungsauftrag ...	86
c) Schutzpflichten und Schutz durch Organisation und Verfahren ...	88
d) Eigenständige Bedeutung der Schutzpflichten bei normgeprägten Grundrechten	90
3. Inhalt der Schutzpflichten	92
4. Relativierungen der Schutzpflichten	93
a) Vorbehalt des Möglichen	93
b) Weiter gesetzgeberischer Gestaltungsspielraum	94
c) Beobachtungs- und Nachbesserungspflicht des Gesetzgebers ...	94
d) Begrenzte Prüfungskompetenz des Bundesverfassungsgerichts ...	96
B. Eigentumsgrundrechtliches Stufenprinzip	96
I. Persönlichkeitsrechtliche Sphärentheorie	97
II. Berufsrechtliche Drei-Stufen-Theorie	98
III. Anwendung auf das Recht des Wohnungseigentums	98
1. Unmittelbare Regelung durch den Gesetzgeber	100
a) Verfassungsrechtliche Vorgaben	100
b) Einfachrechtliche Umsetzung	101
c) Verfassungsrechtliche Bewertung	103
2. Delegation von Entscheidungsmacht an die Wohnungseigentümer ...	103
a) Einstimmigkeitsprinzip als Grundsatz	103
aa) Kernbereich des Sondereigentums	104
bb) Teilnahme- und Stimmrecht	105
cc) Substantielle Veränderungen	107
dd) Veräußerungsbeschränkung	108
(1) Interessenlage	108
(2) Aufnahmeverfahren	108
(3) Keinerlei Veräußerungsbeschränkung	109
(4) Veräußerungsbeschränkung nach geltendem Recht	110
(5) Wahrung der Schutzpflichten	112
ee) Freiheitsgrundrechte	113
ff) Modifikationen des Einstimmigkeitsgrundsatzes	113
(1) Mehrhausanlagen	113
(2) Zustimmung betroffener Wohnungseigentümer	114
b) Mehrheitsprinzip als Ausnahme	115
aa) Gestattung von Mehrheitsentscheidungen durch den Gesetzgeber	115
(1) Einfache Mehrheit	116
(a) Alltägliche Angelegenheiten	116
(b) Bestandserhaltende Maßnahmen.....	118
(c) Finanzen	121
(d) Übertragung von Verwaltungskompetenzen	126
(e) Zwischenergebnis.....	133

(2) Qualifizierte Mehrheit	133
(a) Modernisierungen ohne Reparaturbedarf.....	133
(b) Kosten und Lasten.....	135
(c) Entziehung des Wohnungseigentums	140
bb) Zwang zu Mehrheitsentscheidungen	144
(1) Unabdingbarkeit	144
(2) Gesetzliche Öffnungsklauseln	145
(3) Verfassungsrechtliche Anforderungen	145
C. Verfassungsrechtliche Anforderungen an die Ausgestaltung der Entscheidungsfindung	150
I. Stimmberechtigung und Stimmkraft	150
1. Einfachrechtliche Ausgangslage: Kopfprinzip als Grundsatz	150
2. Verfassungsrechtliche Vorgaben	151
a) Kopfprinzip	151
b) Wertprinzip	154
c) Gesetzgeberische Beobachtungs- und Nachbesserungspflicht ...	155
II. Quorum	156
1. Grundsatz: Mehrheit der Miteigentumsanteile	156
2. Ausnahme: Verzicht auf Quorum	158
III. Fehlerfolgen	160
1. Möglichkeit der Kenntnisnahme	160
2. Grenzen der Gültigkeit von Beschlüssen und Rechtsschutzmöglichkeiten	162
D. Rechtsschutzmöglichkeiten	167
I. Anfechtungsklage	168
II. Nichtigkeitsfeststellungsklage	168
III. Rechtsschutz und Rechtskraft	169
IV. Rechtsschutz und Rechtsunsicherheit	169
E. Rechtsverfolgungskompetenz	171
I. Die Wohnungseigentümergeinschaft als Rechtsinhaberin	171
II. Die Wohnungseigentümer als Rechtsinhaber	172
1. Rechte aus dem Sondereigentum	172
2. Rechte aus dem Gemeinschaftseigentum	173
Kapitel 6 Schlussbetrachtung und Thesen	177
Literatur.....	181

Wohnungseigentum zwischen individualgrundrechtlicher
Gewährleistung und kollektiver Einbindung

Froese, J.

2015, XIII, 190 S., Hardcover

ISBN: 978-3-662-44695-9