

Inhaltsverzeichnis

Literaturverzeichnis	11–21
A) Einleitung	23–27
B) Die materielle Zulässigkeit der Einsetzung eines Schiedsgerichts	28–102
I. Wohnungseigentumssachen als »Rechtsstreitigkeiten«	
i. S. d. § 1025 Abs. 1 ZPO	28–43
1. Wohnungseigentumssachen als Angelegenheiten der Freiwilligen Gerichtsbarkeit	28
2. »Rechtsstreitigkeiten« in Angelegenheiten der Freiwilligen Gerichtsbarkeit	28–42
a) Die unmittelbare Anwendbarkeit der ZPO	29–30
b) Die analoge Anwendbarkeit der ZPO	31–33
aa) Die Rechtsfürsorgeangelegenheiten	31–32
bb) Die echten Streitsachen der Freiwilligen Gerichtsbarkeit	32–33
c) Die Wohnungseigentumssachen als echte Streitsachen	33–42
aa) Die Ansichten von Brüggemann und Trautmann	34–35
bb) Die Verfahren nach §§ 43 Abs. 1 Nrn. 1,2 WEG	35
cc) Die gerichtliche Verwalterbestellung gem. § 43 Abs. 1 Nr. 3 WEG	35–40
(1) Die Verwalterbestellung nach § 26 Abs. 3 WEG als subjektives Recht	36
(2) Rechtsgestaltung als »Rechtsstreitigkeit« i. S. d. § 1025 Abs. 1 ZPO	37–38
(3) Die Prüfung der vergleichbaren Interessenlage	39–40
(4) Zwischenergebnis	40
dd) Die Ungültigerklärung eines Beschlusses gem. § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG	40
(1) Die Beschlußanfechtung als subjektives Recht	41
(2) Die Beschlußanfechtung als Rechtsgestaltung	41–42
(3) Zwischenergebnis	42
ee) Ergebnis	42
3. Zusammenfassung	42–43
II. Die Vergleichsberechtigung als Zulässigkeitskriterium für die Schiedsvereinbarung	43–54
1. Der Begriff »Vergleich« i. S. d. § 1025 Abs. 1 ZPO	43–45
a) Vergleich i. S. d. § 794 Abs. 1 Nr. 1 ZPO	44
b) Vergleich i. S. d. § 779 BGB	44–45
c) Ergebnis	45
2. Die Berechtigung zum Abschluß eines »Prozeßvergleiches«	45–54
a) Die objektive Vergleichsberechtigung	46
aa) Die objektive Vergleichsberechtigung anhand materiell-rechtlicher Kriterien	46–49

(1) Der Grundsatz	46
(2) Der Begriff der »objektiven Verfügbarkeit«	46–47
(3) Die Anwendung des Abgrenzungskriteriums »objektive Verfügbarkeit« in Einzelfällen	48–49
bb) Die objektive Vergleichsberechtigung anhand prozessualer Kriterien	49–52
b) Die subjektive Vergleichsberechtigung	52–53
aa) Die subjektive Vergleichsberechtigung anhand materiell-rechtlicher Kriterien	52–53
bb) Die subjektive Vergleichsberechtigung anhand prozessualer Kriterien	53
c) Ergebnis	53–54
III. Die objektive Vergleichsberechtigung i. S. d. § 1025 Abs. 1 ZPO im Hinblick auf die wichtigsten Verfahrensgegenstände	54–75
1. Die objektive Vergleichsberechtigung im Bereich dispositiver Normen des WEG	55–60
a) Der Grundsatz	55–56
b) Die Konkretisierung der »objektiven Vergleichs- berechtigung« anhand einzelner Beispiele dispositiver Bestimmungen	56–59
aa) Die Nutzungsrechte i. w. S. gem. §§ 13, 15, 16 Abs. 1 WEG	56–57
bb) Die Gemeinschaftspflichten i. S. d. §§ 14, 16 Abs. 2–5 WEG	57–58
cc) Die Verwaltung i. S. d. 3. Abschnitts des WEG	58–59
c) Ergebnis	60
2. Die objektive Vergleichsberechtigung im Bereich zwingender Normen des WEG	60–74
a) Die Unauflöslichkeit der Gemeinschaft gem. § 11 Abs. 1 S. 3 WEG	60–62
b) Die Veräußerungsbeschränkung gem. § 12 WEG	62–63
c) Die Unabdingbarkeit und Unbeschränkbarkeit der Verwaltungsbestellung gem. §§ 20 Abs. 2, 26 Abs. 1 S. 4 WEG	63–70
aa) Die ordentliche Verwalterbestellung gem. § 26 Abs. 1 WEG	63–64
bb) Die gerichtliche Verwalterbestellung gem. § 26 Abs. 3 WEG	64–69
(1) Der Gesetzeszweck	64–65
(2) Der Verfahrensgegenstand im Verfahren nach §§ 43 Abs. 1 Nr. 3, 26 Abs. 3 WEG	65–66
(3) Die objektive Verfügbarkeit des Verfahrensgegenstandes	67–69
(a) Der theoretische Ansatz	67
(b) Die objektive Verfügbarkeit bei Antrag eines Wohnungseigentümers	67–68
(c) Die objektive Verfügbarkeit bei Antrag eines Dritten	68

cc) Überprüfung des Ergebnisses in anderen Rechtsgebieten	69
dd) Ergebnis	70
d) Die Unbeschränkbarkeit der Verwalterbefugnisse gem. § 27 Abs. 3 WEG	70–72
e) Die Unabdingbarkeit und Unbeschränkbarkeit der Entziehungsklage gem. § 18 Abs. 1,4 WEG	72–74
f) Ergebnis	74
3. Zusammenfassung	75
IV. Die subjektive Vergleichsberechtigung i. S. d. § 1025 Abs, 1 ZPO im Hinblick auf die Beteiligten des Verfahrens nach § 43 WEG	75–102
1. Die Wohnungseigentümer untereinander (§ 43 Abs. 1 Nr. 1 WEG)	76–78
a) Die subjektive Vergleichsberechtigung der Wohnungseigentümer	76–77
b) Die subjektive Vergleichsberechtigung der Verwaltungsbeiräte	77–78
2. Die subjektive Vergleichsberechtigung des Verwalters (§ 43 Abs. 1 Nr. 2 WEG)	78–81
a) Grundsätzliche Vergleichsberechtigung des Verwalters	78–79
b) Die subjektive Vergleichsberechtigung bei Übernahme des Verwalteramtes durch einen Wohnungseigentümer	80–81
3. Die gerichtliche Verwalterbestellung (§§ 43 Abs. 1 Nr. 3, 26 Abs. 3 WEG)	81–91
a) Die subjektive Vergleichsberechtigung der Wohnungseigentümer	82
b) Die subjektive Vergleichsberechtigung eines nach § 43 Abs. 1 Nr. 3 WEG beteiligten Dritten	82–83
c) Die Auswirkungen einer fehlenden Drittbeteiligung auf die subjektive Vergleichsberechtigung der übrigen Beteiligten	83–90
aa) Einzelanträge	84
bb) Doppelte Anträge	84–85
cc) Doppelte Bestellung	85
(1) Einrede der Rechtshängigkeit	85–87
(2) Aufhebbarkeit der zeitlich nachfolgenden Entscheidung	87–90
(3) Zusammenfassung	90
d) Ergebnis	91
4. Die subjektive Vergleichsberechtigung der Beteiligten im Verfahren zur Ungültigerklärung eines Beschlusses (§§ 43 Abs. 1 Nr. 4, 23 Abs. 4 WEG)	91–97
a) Die subjektive Vergleichsberechtigung der Wohnungseigentümer	92–93
b) Der Vergleich mit der Anfechtung von Beschlüssen bei anderen Personenvereinigungen	93–95
c) Die subjektive Vergleichsberechtigung des Verwalters	96–97
d) Ergebnis	97
5. Die subjektive Vergleichsberechtigung des zustimmungsberechtigten Dritten bei der Veräußerungsbeschränkung gem. § 12 Abs. 1 WEG	98–101

a) Die subjektive Vergleichsberechtigung des Dritten	98–99
b) Die subjektive Vergleichsberechtigung des zustimmungsberechtigten Verwalters	99–101
c) Ergebnis	101
6. Zusammenfassung	101–102
C) Die formelle Wirksamkeit der Einsetzung eines Schiedsgerichts	103–168
I. Der Schiedsvertrag der Wohnungseigentümer	103–125
1. Die Bestimmtheit des Rechtsverhältnisses i. S. d. § 1026 ZPO	103–108
a) Institutionalisierte Schiedsgerichte in Wohnungseigentumssachen	104–105
b) Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als »bestimmtes Rechtsverhältnis«	105–107
c) Der Vergleich der Wohnungseigentümergeinschaft mit anderen »bestimmten Rechtsverhältnissen« i. S. d. § 1026 ZPO	107–108
2. Die formalen Wirksamkeitsvoraussetzungen nach § 1027 ZPO	108–122
a) Das Schriftformerfordernis	109–116
aa) Die Schriftform i. S. d. § 126 Abs. 1 BGB	109
bb) Die Beurkundungsbedürftigkeit als weitergehendes Formerfordernis	109–115
(1) Die Bestimmung des beurkundungsbedürftigen »Hauptvertrages« im Wohnungseigentumsrecht	109–114
(a) Die Entstehung der Wohnungseigentümer- gemeinschaft	110–111
(b) Die Einordnung als beurkundungsbedürftiger »Hauptvertrag«	112–113
(c) Zwischenergebnis	113–114
(2) Die Konsequenzen für die Form des Schiedsvertrages der Wohnungseigentümer	114–115
cc) Zusammenfassung	115–116
b) Das Ausschließlichkeitsgebot	116–120
aa) Die gesonderte Unterschrift als maßgebliches Kriterium	116
bb) Die Entbehrlichkeit der gesonderten Unterschrift bei notarieller Beurkundung	117–120
(1) Die Ansicht der Rechtsprechung	117–118
(2) Der Schutz durch die Belehrungspflicht des Notars	118–119
(3) Die Bestätigung des gefundenen Ergebnisses durch neuere Wertungen des Gesetzgebers	120
cc) Zusammenfassung	120
c) Das Ausdrücklichkeitsgebot	121
d) Die Formfreiheit gem. § 1027 Abs. 2 ZPO	122
3. Die Unwirksamkeit des Schiedsvertrages nach § 1025 Abs. 2 ZPO	123–124
4. Ergebnis	124–125

II. Die Schiedsverfügung gegenüber den Wohnungseigentümern	125–152
1. Der Verfügungscharakter der einseitig festgelegten Gemeinschaftsordnung	126
a) Die Gemeinschaftsordnung	126–128
b) Die Schiedsklausel in der Vereinssatzung	128–129
c) Die Übertragung der Grundsätze ins Wohnungseigentumsrecht	130–132
d) Die Überprüfung des Ergebnisses im Gesellschaftsrecht	132–136
aa) § 1048 ZPO bei der Personengesellschaft	132–134
bb) § 1048 ZPO bei der Kapitalgesellschaft	134–136
e) Ergebnis	136–137
2. Das Tatbestandsmerkmal »in gesetzlich statthafter Weise«	137–143
a) § 1048 ZPO als Verweisungsnorm	137–138
b) Gesetzliche Statthaftigkeit und AGB-Gesetz	139–143
aa) Die Gemeinschaftsordnung als vorformulierte Klausel	139–140
bb) Die Gemeinschaftsordnung als Bestandteil einer notariellen Urkunde	140–141
cc) Die Gemeinschaftsordnung als »Satzungsrecht«	141–142
dd) Die analoge Anwendung des AGBG auf die Gemeinschaftsordnung	142–143
c) Ergebnis	143
3. Die entsprechende Geltung der §§ 1025 ff. ZPO	143–152
a) Die Anwendbarkeit des § 1025 Abs. 1 ZPO	144–145
b) Die Anwendbarkeit des § 1025 Abs. 2 ZPO	145–147
c) Die Anwendbarkeit des § 1026 ZPO	147
d) Die Anwendbarkeit des § 1027 ZPO	147–151
aa) Wortlautinterpretation	148
bb) Historische Interpretation	148–149
cc) Teleologische Interpretation	149–150
dd) Zusammenfassung	151
e) Die Anwendbarkeit der übrigen Vorschriften des X. Buches der ZPO	151–152
f) Ergebnis	152
III. Die Einbeziehung des Verwalters	152–156
1. Der Schiedsvertrag mit dem Verwalter	153
2. Die Schiedsverfügung gegenüber dem Verwalter	153–156
3. Ergebnis	156
IV. Die Bindung eines Rechtsnachfolgers an die Einsetzung eines Schiedsgerichts	156–164
1. Die Schiedsklausel als eingetragene Vereinbarung i. S. d. § 10 Abs. 2 WEG	157
2. Die nicht eingetragene Schiedsvereinbarung der Wohnungseigentümer	158–161
a) Die Rechtsnachfolge bei Schiedsvereinbarungen in schuldrechtlichen Verträgen	158
b) Die Übertragbarkeit der Grundsätze auf sachen- und personenrechtliche Beziehungen	159–160
c) Die Lösung über den Vorrang des § 10 Abs. 2 WEG	160–161

3. Die Bindung des Nachfolgers eines Verwalters an den Schiedsvertrag mit dem Vorgänger	161–163
4. Ergebnis	163–164
V. Die Kündigung des Schiedsvertrages aus wichtigem Grund . .	164–168