

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	XVII
Literaturverzeichnis	XXI
A. Einleitung	1
B. Die Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung	7
I. Die Befugnis zur Einberufung	9
1. Die Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung durch den bestellten Verwalter	9
2. Die Einberufung durch den Scheinverwalter	9
a) Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts als Verwalter	11
b) Gesellschaften aus und in einem EU-Mitgliedsstaat als Woh- nungseigentumsverwalter	16
c) Die Anfechtung der Verwalterbestellung	18
d) Die Anfechtung der Verwalterabberufung	19
e) Die Rechtsnachfolge im Verwaltungsunternehmen	19
aa) Todesfälle in dem Verwaltungsunternehmen	20
aaa) Das einzelkaufmännische Unternehmen und der Gewerbebetrieb	20
bbb) Die Personengesellschaften	20
ccc) Die juristischen Personen des Handelsrechtes (GmbH, Aktiengesellschaft und Genossenschaft)	21
bb) Die Änderungen der Rechtsform des Unternehmens	22
cc) Die Änderung des Firmennamens	23
f) Das Einverständnis der Wohnungseigentümer zu einer Ein- berufung durch eine unberechtigte Person	23
3. Die Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung durch den Notverwalter	24
4. Die Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates	25
a) Das Fehlen des Verwalters	27
b) Die pflichtwidrige Weigerung des Verwalters	29
5. Die Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung durch ein einzelnes Mitglied der Gemeinschaft	32
6. Die Einberufung durch bestimmte Personen als Wirksamkeits- voraussetzung für eine Beschlussfassung	34
II. Die Form der Einberufung	34
1. Textform der Einladung	35
2. Der Zugang der Einladung	37
III. Die Einberufungsfrist	37
IV. Der Versammlungsort	39
1. Die geographische Lage des Versammlungsortes	39
2. Der Versammlungsraum	40
V. Zeitpunkt der Wohnungseigentümerversammlung	42
1. Datum der Versammlung	43
2. Die Uhrzeit der Versammlung	43

Inhalt

VI. Die einzuladenden Personen	44
1. Eigentümer	45
2. Insolvenz- und Zwangsverwalter	47
3. Dritte Personen	48
a) Nießbrauch- und Dauerwohnrechtsberechtigte	49
b) Nichteigentümer als Verwaltungsbeiratsmitglieder	50
c) Verwalter und ehemaliger Verwalter	52
d) Sonstige dritte Personen	52
VII. Die Pflicht zur Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung	53
1. Die Verpflichtung des Verwalters	53
a) Die regelmäßig einzuberufende Wohnungseigentümerversammlung	53
b) Die Einberufung auf Grund einer Vereinbarung	54
c) Das Minderheitenquorum des § 24 Abs. 2, zweite Alternative WEG zur Begründung der Einberufungspflicht einer Wohnungseigentümerversammlung	55
aa) Die erforderliche Anzahl der Wohnungseigentümer	55
bb) Adressat des Einberufungsverlangens	56
cc) Form des Verlangens	57
dd) Angabe des Zwecks und der Gründe	57
ee) Das Prüfungsrecht des Verwalters	58
ff) Folgen der Pflichtverletzung	60
d) Die Verpflichtung zur Einberufung aus Gründen einer ordnungsmäßigen Verwaltung	60
e) Die Verpflichtung zur Einberufung der Wiederholungsversammlung	62
f) Die Verpflichtung auf Grund einer Anweisung der Wohnungseigentümer	62
2. Die Verpflichtung des Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats	62
VIII. Die Aufstellung der Tagesordnung	63
1. Das Recht zur Gestaltung	63
a) Verwalter	63
b) Verwaltungsbeiratsvorsitzender	64
c) Wohnungseigentümer	64
2. Inhalt der Tagesordnung	65
a) Ordnungsgemäße Bezeichnung der Tagesordnungspunkte	65
aa) Grundsätze	65
bb) Beispiele der Bezeichnung	67
cc) Tagesordnungspunkt „Sonstiges“	70
dd) Folgen eines Verstoßes	71
b) Hinweise auf die Beschlussfassung	72
IX. Die Wiederholungsversammlung	72
1. Voraussetzungen der Zweitversammlung	73
2. Belehrungen	75
3. Tagesordnung der Zweitversammlung	76
4. Zeitpunkt der Einberufung der Zweitversammlung	77
5. Die so genannte Eventualeinberufung	77
a) Die Ansicht der Rechtsprechung	78
b) Die Ansicht der Literatur	80
c) Stellungnahme	82
aa) Der Wortlaut des Gesetzes	83
bb) Der Zweck des Gesetzes	83

Inhalt

d) Abweichende Vereinbarungen und Beschlüsse	85
e) Voraussetzungen einer wirksamen Eventualeinberufung	86
X. Die Universalversammlung	88
XI. Die Einmannversammlung	89
C. Die Vertretung in der Wohnungseigentümerversammlung	91
I. Der Nachweis der Vollmacht	91
II. Automatisierte Bevollmächtigung	95
III. Die Vollmacht bei Personenmehrheiten	96
IV. Vertretungsbeschränkungen in der Gemeinschaftsordnung	97
V. Gesetzliche Vertretung	99
1. Vertreter von Gesellschaften	99
2. Parteien kraft Amtes	101
3. Sonstige Ausnahmen	101
VI. Verkaufsfälle	103
VII. Untervollmachten	107
VIII. Stimmrechtsverbote des Vertreters eines Wohnungseigentümers	108
1. Stimmrechtsverbote in der Person des Vertretenen	108
2. Stimmrechtsverbote in der Person des Vertreters	108
a) Das Stimmrechtsverbot des § 25 Abs. 5 WEG in der Person des Vertreters	108
b) Das Stimmrechtsverbot des § 181 BGB in der Person des Ver- treters	110
c) Die Erteilung von Untervollmachten zur Vermeidung des Stimmrechtsverbotes in der Person des Vertreters	111
3. Rechtsfolgen der Stimmrechtsausübung durch von einem Stimm- rechtsverbot betroffenen Vertreter	112
D. Die Anwesenheit dritter Personen in der Wohnungseigentümerversammlung	113
I. Das fehlende Anwesenheitsrecht	113
II. Ausnahmeregelungen	115
III. Entscheidung über die Anwesenheit dritter Personen	117
E. Die Delegiertenversammlung	119
I. Problemstellung	119
II. Stellungnahme	121
III. Die formelle Ausgestaltung des Delegiertensystems	122
IV. Die inhaltliche Ausgestaltung des Delegiertensystems	123
F. Die Art der Willensbildung	125
I. Das Mehrheitsprinzip	125
1. Die Anwendung des Mehrheitsprinzips	126
2. Die Berechnung der Stimmenmehrheit	128
II. Der Beschluss als Instrument der Willensbildung	129
1. Der Rechtscharakter des Beschlusses	130
2. Abgrenzung von Beschluss zur Vereinbarung	131
3. Der Scheinbeschluss	132
III. Der positive und der negative Beschluss	133
1. Wesen des positiven Beschlusses	133
2. Wesen des negativen Beschlusses	134
3. Die Formulierung des Beschlussantrages	134

Inhalt

a) Das positive Abstimmungsergebnis zu einem positiv formulierten Beschlussantrag	135
b) Das negative Abstimmungsergebnis zu einem positiv formulierten Beschlussantrag	135
c) Das positive Abstimmungsergebnis zu einem negativ formulierten Beschlussantrag	136
d) Das negative Abstimmungsergebnis zu einem negativ formulierten Beschlussantrag	136
4. Die Anfechtbarkeit des positiven und des negativen Beschlusses	136
a) Die Anfechtbarkeit des positiven Beschlusses	137
b) Die Anfechtbarkeit des negativen Beschlusses	137
IV. Der „Einmannbeschluss“	141
V. Der so genannte Zweitbeschluss	142
1. Die Zulässigkeit des Zweitbeschlusses	142
a) Die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer	143
b) Die Zulässigkeitsvoraussetzungen des Zweitbeschlusses	143
c) Der sachliche Grund für den Zweitbeschluss	144
2. Die Typen des Zweitbeschlusses	144
a) Der abändernde Zweitbeschluss	145
b) Der bestätigende Zweitbeschluss	145
c) Der Zweck des bestätigenden Zweitbeschlusses	146
aa) Die Heilungswirkung des bestätigenden Zweitbeschlusses ..	147
bb) Die heilende Rückwirkung der Zweitbeschlussfassung vor Ablauf der Anfechtungsfrist des Erstbeschlusses	149
d) Der ergänzende Zweitbeschluss	149
3. Der Anspruch auf einen Zweitbeschluss	150
VI. Der Aufhebungsbeschluss	151
G. Das Stimmrecht	153
I. Das Wesen des Stimmrechts	153
II. Die Wertigkeit des Stimmrechts	155
1. Das gesetzliche Kopfprinzip	155
2. Vereinbarung anderweitiger Stimmrechtswerte	156
a) Das Objektprinzip	156
b) Das Wertprinzip	156
3. Mehrere Eigentümer eines Sondereigentums	157
4. Die Auswirkungen der Unterteilung oder Verbindung von Sondereigentumseinheiten auf das Stimmrecht	158
a) Auswirkung auf die Stimmrechte	158
aa) Das Kopfprinzip	158
bb) Das Wertprinzip	159
cc) Das Objektprinzip	159
b) Der Bestandsschutz der Wohnungseigentümer	160
5. Auswirkungen unterschiedlicher Eigentumsverhältnisse auf die Stimmrechtsprinzipien	162
III. Stimmrechtsausschlüsse	163
1. Vornahme eines Rechtsgeschäfts	164
2. Einleitung eines gerichtlichen Verfahrens	172
3. Das Entziehungsverfahren	173
4. Auswirkung der Stimmrechtsausschlüsse bei mehreren Eigentümern eines Sondereigentums	174
5. Anwendung des Stimmrechtsausschlusses im Vertretungsfall	175

Inhalt

IV. Der rechtsmissbräuchliche Gebrauch oder Nichtgebrauch des Stimmrechts	176
1. Die Verpflichtung zu einem bestimmten Abstimmungsverhalten	177
2. Der Stimmrechtsmissbrauch durch Majorisierung	178
3. Vorbeugende Stimmrechtsbeschränkungen	179
4. Rechtsfolgen der rechtsmissbräuchlichen Stimmrechtsausübung	180
a) Anfechtbarkeit des Beschlusses	180
b) Schadensersatzpflicht	181
V. Stimmrechtsbindungsverträge	181
1. Charakter des Stimmrechtsbindungsvertrages	182
2. Zulässigkeit des Stimmrechtsbindungsvertrages	183
a) gegenüber den Wohnungseigentümern	183
b) gegenüber dem Verwalter	183
c) gegenüber sonstigen Personen	184
3. Die Auswirkungen auf die Stimmrechtsausübung	186
4. Die Durchsetzung der Stimmrechtsbindung	187
H. Die Durchführung der Versammlung	188
I. Der Vorsitz in der Versammlung	188
1. Die Übertragung des Vorsitzes auf Mitarbeiter des Verwalters	190
2. Die Übernahme des Vorsitzes durch dritte Personen	190
3. Das Fehlen eines Vorsitzenden	191
II. Die Aufgaben des Versammlungsvorsitzenden	191
1. Eröffnung und Schließung der Wohnungseigentümersammlung ..	192
2. Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung der Wohnungseigentümersammlung	193
3. Feststellung der Beschlussfähigkeit	194
a) Einflüsse auf die Beschlussfähigkeit	195
b) Auswirkungen des Stimmrechtsverbotes auf die Beschlussfähigkeit	196
c) Auswirkungen von Vereinbarungen über das Ruhen des Stimmrechts auf die Beschlussfähigkeit	197
4. Die Ablauforganisation der Wohnungseigentümersammlung	197
a) Der Aufruf der Tagesordnungspunkte	198
b) Der Geschäftsordnungsbeschluss	199
c) Die Abstimmungsdurchführung	201
d) Das Abstimmungs- und Beschlussergebnis	204
aa) Die Probeabstimmung	205
bb) Die Feststellung des Abstimmungsergebnisses	205
aaa) Das Verhältnis der Ja-Stimmen zu den Nein-Stimmen ..	206
bbb) Ungültige Stimmabgaben	206
ccc) Stimmenthaltungen	207
ddd) Die Anfechtung der Stimmabgabe	209
e) Die Feststellung des Beschlussergebnisses	210
aa) Die Kompetenz zur Beschlussfeststellung	214
bb) Maßnahmen bei unterlassener Beschlussfeststellung	215
cc) Die Feststellung der Nichtigkeit eines Beschlusses	219
dd) Die Rechtsbindungswirkung eines Mehrheitsbeschlusses	219
5. Die Ordnungsrechte des Vorsitzenden	222
a) Allgemeine Ordnungsaufgaben	223
aa) Die Redezeitbeschränkung	223
bb) Der Wortentzug	223
cc) Die Bestimmung des Endes der Debatte	224

Inhalt

dd) Die Behandlung von Tonbandaufzeichnungen in der Wohnungseigentümerversammlung	224
ee) Die Unterbrechung der Wohnungseigentümerversammlung	225
ff) Die Vertagung der Wohnungseigentümerversammlung	225
gg) Der endgültige Abbruch der Wohnungseigentümerversammlung	226
b) Das Hausrecht	226
aa) Das Zutrittsverbot	227
bb) Der Saalverweis	228
cc) Der Ausschluss eines Gemeinschaftsmitgliedes wegen einer vorliegenden Interessenskollision	229
I. Die Nichtigkeit der Beschlüsse	231
I. Verstoß gegen unabdingbare Vorschriften des WEG	232
II. Verstoß gegen unabdingbare Prinzipien des WEG	234
III. Verstoß gegen allgemeine zivil- und öffentlich-rechtliche Normen	235
IV. Der unbestimmte Inhalt eines Beschlusses	237
V. Die absolute Unzuständigkeit der Wohnungseigentümerversammlung	238
VI. Die so genannte Pseudovereinbarung	240
1. Allgemeiner Grundsatz	242
2. Die gesellschaftsrechtlichen Aspekte	243
3. Die Änderung durch Vereinbarung	243
4. Die Änderung durch Beschlussfassung	244
5. Die vorgesehene Mehrheitsklausel zur Abänderung	244
6. Die fehlende Mehrheitsklausel zur Abänderung	246
7. Die Unzulässigkeit der Pseudovereinbarung	248
8. Der Vertrauensschutz bei alten „vereinbarungsersetzenden Beschlussfassungen“	259
9. Stellungnahme	260
10. Zulässige Beschlussfassungen	264
VII. Die Rechtsfolgen der Nichtigkeit	269
J. Die Anfechtbarkeit des Beschlusses	272
I. Die Anfechtungsgründe	272
1. Formelle Anfechtungsgründe	272
2. Materielle Anfechtungsgründe	274
II. Die Anfechtungsberechtigung	277
1. Wohnungseigentümer	277
2. Das Anfechtungsrecht des Verwalters hinsichtlich des Abberufungsbeschlusses	279
3. Anfechtungspflicht	288
III. Die Anfechtungsfrist	289
1. Fristberechnung	290
2. Fristwahrung	291
3. Verschiedene Antragsteller	292
a) Übereinstimmende Anfechtungsanträge	292
b) Differente Anfechtungsanträge	293
c) Teilweise übereinstimmende Anfechtungsanträge	293
d) Der Wechsel der Parteistellung in einem Anfechtungsverfahren	294
IV. Unverschuldetes Fristversäumnis	294
1. Frist des Wiedereinsetzungsantrags	295
2. Gründe der Wiedereinsetzung	295

Inhalt

3. Bedenken gegen die entsprechende Anwendbarkeit des § 22 Abs. 2 FGG	297
V. Die Rechtsfolgen der Anfechtung	299
VI. Der Umfang der Anfechtung	300
VII. Die Rechtsfolgen der Ungültigkeitserklärung	302
VIII. Die Haftung des Verwalters gegenüber dritten Personen bei der Aufhebung von Beschlüssen	303
IX. Die Wirkung eines im Anfechtungsverfahren abgeschlossenen Ver- gleichs	305
K. Der Beschluss auf Grund einer Öffnungsklausel	308
I. Die rechtliche Einordnung	308
II. Die Notwendigkeit der Eintragung des Beschlusses auf Grund einer Öffnungsklausel in die Wohnungsgrundbücher	310
L. Die Versammlungsniederschrift	312
I. Die Verpflichtung zur Erstellung	313
II. Die Form der Niederschrift	313
1. Schriftform	313
2. Unterzeichnung	314
3. Beglaubigung	315
III. Die Frist zur Erstellung	316
IV. Die Versendungspflicht	316
V. Das Einsichtsrecht	317
VI. Inhalt der Niederschrift	318
1. Ort und Zeitpunkt der Versammlung	318
2. Angaben über die Anwesenheit, Vertretung und Beschlussfähig- keit	318
3. Beschlussfassungen	319
4. Sonstige Inhalte	320
VII. Die Protokollierung als Wirksamkeitsvoraussetzung für eine Be- schlussfassung	320
VIII. Die Beweisfunktion der Niederschrift	321
IX. Berichtigung der Niederschrift	322
1. Die Berichtigung durch den Verfasser	322
2. Der Berichtigungsanspruch	322
a) Gegenstände des Berichtigungsverlangens	323
aa) Falscher Beschlussgegenstand	323
bb) Falsches Beschluss- oder Abstimmungsergebnis	323
cc) Sonstige falsche Angaben	324
b) Frist des Antrages	324
c) Die Beweislast	325
d) Der Rechtsschutz gegen eine unberechtigte Berichtigung	326
X. Lösungsansprüche	326
XI. Aufbewahrungsdauer	327
M. Die Besonderheiten der Mehrhausanlage	329
I. Allgemeiner Grundsatz im Rahmen der Verwaltung von Mehrhaus- anlagen	330
II. Möglichkeiten der Verwaltungstrennung	332
1. Trennung des Stimmrechts	334
2. Die so genannte Teilversammlung bei der Trennung des Stimm- rechts	335

Inhalt

3. Die so genannte Teilversammlung ohne Trennung des Stimmrechts	337
a) Die Einladung zu den Teilversammlungen	338
b) Das Teilnahmerecht an den einzelnen Teilversammlungen	339
c) Die Beschlussfassung	339
aa) Die Beschlussfähigkeit	340
bb) Die Berechnung der Stimmenmehrheit	340
cc) Das Zustandekommen des Beschlusses	340
d) Die Anfechtung des Beschlusses	341
III. Rechtsfolgen von Verstößen	342
1. Die Rechtswirkungen unzureichender Beschlussfassungen	342
2. Das Anfechtungsrecht	344
N. Die Verbindung der Versammlungen mehrerer Wohnungseigentümergeinschaften	345
O. Die schriftliche Beschlussfassung nach § 23 Abs. 3 WEG	347
I. Die Initiierung der Beschlussfassung	347
II. Die Teilnahme an dem Verfahren	347
III. Das Erfordernis der Allstimmigkeit	348
1. Zustimmung aller Eigentümer	348
2. Die Behandlung von Stimmrechtsausschlüssen	349
IV. Das Verfahren	350
V. Das Schriftformerfordernis	351
VI. Das Zustandekommen des Beschlusses	351
VII. Widerruf und Anfechtung der Stimmabgabe	352
VIII. Vertretung bei der schriftlichen Beschlussfassung	354
IX. Die Anfechtung des schriftlichen Beschlusses	354
X. Die Abgrenzung der allstimmigen Beschlussfassung zur Vereinbarung	356
XI. Abweichende Regelungen	356
XII. Der so genannte Sukzessivbeschluss	358
P. Die Verwaltervergütung im Zusammenhang mit der Wohnungseigentümersammlung	360
I. Die rechtlichen Vorgaben des Verwaltungsvertrages	360
II. Gebühren für die Abhaltung von Wohnungseigentümersammlungen	362
Q. Die Wohnungseigentümersammlung unter Berücksichtigung technischer Neuerungen	366
Stichwortverzeichnis	369