

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	XV
Einleitung	1
 1. Abschnitt. Die Willensbildung in der Versammlung der Wohnungseigentümer	 3
§ 1 Der gesetzliche Ausgangspunkt des § 23 Abs. 1 WEG	3
§ 2 Kollektive Willensbildung durch Beschlußfassung	5
I. Der Beschluß als Zurechnungsverhältnis	5
II. Der Rechtsgrund der Zurechnung	7
III. Das Zustandekommen eines Beschlusses	8
§ 3 Die Versammlung der Wohnungseigentümer als Willensbildungsorgan . .	10
I. Der abstrakte Organbegriff	10
II. Die Organfunktionen der Wohnungseigentümerversammlung . . .	12
1. Die Mehrheitsbeschlußfassung	12
2. Die Beratungsfunktion	13
3. Die Kontrollfunktion	15
4. Ergebnis	17
III. Der konkrete Organbegriff	18
§ 4 Die Teilnahme an der Versammlung und das Teilnahmerecht	19
I. Der funktionale Begriff der Teilnahme	19
II. Das Teilnahmerecht	20

2. Abschnitt. Das Teilnahmerecht des Wohnungseigentümers 21

§ 5 Das Teilnahmerecht als Mitgliedschaftsrecht 21

- I. Das Teilnahmerecht als formelles Mitverwaltungsrecht 22
- II. Die Mitgliedschaft des im Grundbuch eingetragenen
Wohnungseigentümers 23

§ 6 Der Inhalt des mitgliedschaftlichen Teilnahmerechts 25

- I. Das Recht auf Anwesenheit 25
- II. Das Rederecht 26
- III. Das Beschlußantragsrecht 28
 - 1. Beschlußantrag und Beschlußgegenstand 28
 - 2. Beschlußantrag und Anwesenheit in der Versammlung 30
 - a) Die Rechtslage im Gesellschaftsrecht 30
 - b) Die Rechtslage im Wohnungseigentumsrecht 32
 - aa) Der Wortlaut des § 23 Abs. 1 WEG 33
 - bb) Die inhaltsbestimmende Funktion des Beschlußantrags 33
 - c) Ergebnis 37

§ 7 Die Abgrenzung zu anderen Mitgliedschaftsrechten 38

- I. Das Verhältnis von Teilnahmerecht und Stimmrecht 38
 - 1. Anwesenheit und Stimmrechtsausübung 38
 - a) Die Rechtslage im Gesellschaftsrecht 39
 - b) Der Wortlaut des § 23 Abs. 1 WEG 40
 - c) Die entsprechende Anwendung des § 23 Abs. 3 WEG 41
 - d) Die Bestimmtheit der Stimmabgabe 43
 - e) Ergebnis 44
 - 2. Teilnahmerecht und Stimmverbote 45
 - a) Der funktionale Zusammenhang zum Beschlußanfechtungsrecht . . 46
 - aa) Das Beschlußanfechtungsrecht des vom Stimmrecht
ausgeschlossenen Wohnungseigentümers 46
 - bb) Die Rechtslage im Gesellschaftsrecht 47
 - cc) Das Gebot effektiven Rechtsschutzes gegen fehlerhafte
Beschlüsse 48
 - b) Der Schutzzweck der Stimmverbote 52
 - c) Ergebnis 53
- II. Teilnahmerecht und Antragsbefugnis nach § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG . . . 54

§ 8 Die gesetzlichen Schranken des Teilnahmerechts 55

- I. Das Ruhen des Teilnahmerechts im Entziehungsverfahren
nach § 18 WEG 56

1. Das Problem	56
2. Mehrheitsbeschluß über den Teilnahmeausschluß analog § 18 Abs. 3 WEG	57
3. Das Ruhen des Teilnahmerechts nach rechtskräftiger Verurteilung gemäß § 18 Abs. 1 WEG	58
a) Die Parallele zum Ausschluß eines Gesellschafters	59
aa) Der Ausschluß aus der Personengesellschaft	59
bb) Die Ausschließung eines GmbH-Gesellschafters	60
b) Die entsprechende Anwendung des § 25 Abs. 5, 3. Fall WEG	64
c) Ergebnis	67
4. Das Ende des Ruhens des Teilnahmerechts	67
II. Ordnungsmaßnahmen der Versammlungsleitung	68
1. Ordnungsmaßnahmen des Versammlungsvorsitzenden	69
a) Das Ordnungsrecht des Versammlungsvorsitzenden	69
b) Die inhaltliche Bindung des Ordnungsrechts	71
aa) Der Gleichbehandlungsgrundsatz	71
bb) Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit	72
c) Die einzelnen Ordnungsmaßnahmen	73
aa) Die Beschränkung der Redezeit	73
(1) Die allgemeine Beschränkung der Redezeit	74
(a) Die Zuständigkeit des Versammlungsvorsitzenden	74
(b) Die gleichmäßige Beschränkung der Redezeit	75
(2) Die spezielle Beschränkung der Redezeit	75
bb) Die Entziehung des Wortes	76
cc) Der Ausschluß aus der Versammlung	77
2. Ordnungsbeschlüsse der Versammlung	78
a) Die originäre Zuständigkeit der Versammlung	79
b) Die Delegation von Zuständigkeiten des Versammlungsvorsitzenden an die Versammlung	80
3. Der Rechtsschutz gegen rechtswidrige Ordnungsmaßnahmen	81
 § 9 Beschränkungen des Teilnahmerechts durch Vereinbarung	83
I. Die Gestaltungsfreiheit nach § 10 Abs. 1 S. 2 WEG	84
II. Der unantastbare Kernbereich der Mitgliedschaft	84
III. Die "Teilversammlung"	86
 § 10 Besondere Formen der Ausübung des Teilnahmerechts	88
I. Die Ausübung des Teilnahmerechts bei gemeinschaftlicher Mitberechtigung	88
1. Die Formen der Mitberechtigung am Wohnungseigentum	89
a) Die Mitberechtigung nach Bruchteilen	89

b) Die Mitberechtigung zur gesamten Hand	90
aa) Die Personenhandelsgesellschaften	90
bb) Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts	91
cc) Der nicht rechtsfähige Verein	91
dd) Die eheliche Gütergemeinschaft	92
ee) Die Miterbengemeinschaft	93
c) Zusammenfassung	93
2. Die einheitliche Ausübung der Mitgliedschaftsrechte im Gesellschaftsrecht	93
3. Das Teilnahmerecht des einzelnen Mitberechtigten	95
a) Der funktionale Zusammenhang zwischen Teilnahmerecht und Beschlußanfechtungsrecht	95
aa) Das Beschlußanfechtungsrecht des Mitberechtigten nach Bruchteilen	96
bb) Das Beschlußanfechtungsrecht des Mitberechtigten zur gesamten Hand	97
(1) Der Meinungsstand	97
(2) Das Anwesenheitsrecht des Mitberechtigten bei gemeinschaftlicher Verwaltung bzw. Geschäftsführung	98
(3) Der Ausschluß des Mitberechtigten von der Verwaltung bzw. Geschäftsführung	99
(a) Das Notgeschäftsführungsrecht des BGB-Gesellschafters analog § 744 Abs. 2 BGB	100
(b) Das Notverwaltungsrecht des von der Verwaltung ausgeschlossenen Ehegatten nach § 1429 BGB	105
cc) Zusammenfassung	106
b) Die Wertungen des § 25 Abs. 2 S. 2 WEG	106
aa) Die einheitliche Willensbildung der Mitberechtigten	106
bb) Die Ladung des einzelnen Mitberechtigten zur Versammlung	107
cc) Einschränkungen nach Sinn und Zweck des § 25 Abs. 2 S. 2 WEG	108
dd) Besonderheiten beim vertraglichen Ausschluß von der Vertretung	109
c) Zusammenfassung	110
4. Die Bevollmächtigung eines gemeinschaftlichen Vertreters	110
a) Die Stimmrechtsvollmacht und die Ermächtigung zur Ausübung des Teilnahmerechts	110
b) Der Widerruf der Stimmrechtsvollmacht durch einen Mitberechtigten	112
aa) Der Widerruf als actus contrarius zur Erteilung der Vollmacht	112

bb) Der Fortbestand der Vollmacht trotz Widerruf im Innenverhältnis	115
c) Die Legitimation des gemeinschaftlichen Vertreters	115
aa) Das Zurückweisungsrecht kraft Vereinbarung	115
bb) Das gesetzliche Zurückweisungsrecht	117
(1) Der Wortlaut des § 174 S. 1 BGB	117
(2) Der Zweck des § 174 S. 1 BGB	118
cc) Die Überprüfung der Legitimation	119
d) Der Vertretungszwang kraft Vereinbarung	120
aa) Das Verbot der verdrängenden Vollmacht	121
bb) Die Unantastbarkeit der Organisation der Mitberechtigten	122
cc) Der Kernbereich der Mitgliedschaft	123
dd) Ergebnis	124
II. Die Ausübung des Teilnahmerechts bei juristischen Personen und Personenhandelsgesellschaften	125
1. Die Ausübung des Teilnahmerechts bei Einzelvertretung	126
2. Die Ausübung des Teilnahmerechts bei Gesamtvertretung	128
a) Das Problem	128
b) Die Rechtslage im Wohnungseigentumsrecht	129
c) Abweichende Vereinbarungen	131
3. Zusammenfassung	132
 3. Abschnitt. Die Teilnahme Dritter an der Versammlung der Wohnungseigentümer	135
 § 11 Grundsätze zur Teilnahme Dritter an der Versammlung	135
I. Der Grundsatz der Nichtöffentlichkeit der Versammlung	135
1. Die Rechtsgrundlage	135
2. Die Zulassung Dritter durch Mehrheitsbeschluß und Vereinbarung	137
3. Die Rechtsfolgen der unzulässigen Teilnahme Dritter	138
II. Das Abspaltungsverbot	139
1. Abspaltungsverbot und Stimmrechtsabtretung	139
2. Abspaltungsverbot und Teilnahmerecht	141
 § 12 Die Teilnahmeberechtigung des Wohnungsanwärters	142
I. Das Problem	142
II. Das originäre Teilnahmerecht des Wohnungsanwärters	144
1. Die Parallele zur Stimmrechtsproblematik	144

2. Die Vorwirkung der Mitgliedschaft des im Grundbuch eingetragenen Erwerbers	147
a) Das Beschußanfechtungsrecht des im Grundbuch eingetragenen Erwerbers nach § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG	147
aa) Die Beschußanfechtungsbefugnis des Erwerbers von Gesellschaftsanteilen	148
bb) Das Beschußanfechtungsrecht als untrennbarer Bestandteil der Mitgliedschaft des Wohnungseigentümers . . .	149
cc) Die Bindung des Erwerbers an bestandskräftige Beschlüsse gemäß § 10 Abs. 3 WEG	150
b) Die Voraussetzungen einer Vorwirkung der Mitgliedschaft . . .	151
c) Ergebnis	154
III. Die Ermächtigung des Wohnungsanwärters zur Ausübung des Teilnahmerechts	155
1. Die Zulässigkeit der Ausübungsermächtigung	155
a) Ausübungsermächtigung und Abspaltungsverbot	155
b) Die Verdoppelung des Teilnahmerechts	157
2. Die Erteilung der Ausübungsermächtigung	158
a) Die ausdrückliche Ausübungsermächtigung als Inhalt des schuldrechtlichen Erwerbsvertrages	158
b) Die stillschweigende Erteilung der Ausübungsermächtigung . . .	160
aa) Die Ansicht des KG zur Stimmrechtsausübung	160
bb) Die Lehre von der stillschweigenden Verfügungsermächtigung des Auflassungsempfängers	161
c) Ergebnis	163
3. Der Ausschluß der Ausübungsermächtigung durch Vertreterklausel .	164
 § 13 Die Teilnahmerechtigung Dritter kraft Gesetzes	165
I. Das Teilnahmerecht dinglich Berechtigter	165
1. Die Teilnahme von Grundpfandgläubigern	166
2. Das Teilnahmerecht des Nießbrauchers	167
a) Der Meinungsstand zum Stimmrecht des Nießbrauchers	167
b) Teilnahmerechtigung des Nießbrauchers und Abspaltungsverbot	169
c) Die Rechte des Nießbrauchers nach § 1066 Abs. 1 BGB	170
d) Die Haftung für Lasten und Kosten nach § 16 Abs. 2 WEG	172
e) Die analoge Anwendung des § 25 Abs. 2 S. 2 WEG	173
f) Die Kontrollrechte des Wohnungseigentümers in der Versammlung	176
g) Ergebnis	177

3.	Das Teilnahmerecht des Wohnungsberechtigten im Sinne von § 1093 BGB	178
a)	Das Stimmrecht des Wohnungsberechtigten	178
b)	Die Konsequenzen für das Teilnahmerecht des Wohnungsberechtigten	180
4.	Das Teilnahmerecht des Dauerwohnberechtigten im Sinne von § 31 WEG	180
II.	Die Teilnahme von Vermögensverwaltern	182
1.	Das Teilnahmerecht des Zwangsverwalters	182
2.	Das Teilnahmerecht des Konkursverwalters	184
3.	Das Teilnahmerecht des Nachlaßverwalters	185
4.	Das Teilnahmerecht des Testamentsvollstreckers	185
III.	Die Teilnahme gesetzlicher Vertreter	185
§ 14	Die Teilnahme Bevollmächtigter	186
I.	Die Zulässigkeit der Stellvertretung	186
II.	Stimmrechtsvollmacht und Teilnahme an der Versammlung	187
III.	Die Konkurrenz zwischen Wohnungseigentümer und Bevollmächtigten	188
1.	Die widerrufliche Vollmacht	189
2.	Die unwiderrufliche Vollmacht	191
a)	Die Zulässigkeit der unwiderruflichen Vollmacht	191
b)	Unwiderrufliche Vollmacht und Abspaltungsverbot	192
3.	Zusammenfassung	194
IV.	Vertretungsbeschränkungen in der Gemeinschaftsordnung	195
1.	Der Meinungsstand in Rechtsprechung und Schrifttum	196
2.	Die Gestaltungsfreiheit nach § 10 Abs. 1 S. 2 WEG	197
3.	Der Verstoß gegen § 137 S. 1 BGB	197
a)	Der Wortlaut des § 137 S. 1 BGB	197
b)	Der Zweck des § 137 S. 1 BGB	199
4.	Inhaltskontrolle gemäß § 242 BGB	202
a)	Das Vertretungsinteresse des einzelnen Wohnungseigentümers	202
b)	Der Schutz vor gemeinschaftsfremden Einflüssen	203
5.	Die einschränkende Auslegung der Vertreterklausel	205
6.	Ergebnis	206
§ 15	Die Teilnahme von Beiständen und Beratern	206
I.	Das Problem	206
II.	Begriffsbestimmungen	207
III.	Die gesetzliche Ausgangslage	208
1.	Der Meinungsstand in Rechtsprechung und Schrifttum	208
2.	Die Reichweite des Nichtöffentlichkeitsgrundsatzes	210

a) Der Schutz vor Verbreitung interner Angelegenheiten	210
b) Der Schutz vor fremder Einflußnahme	212
c) Zwischenergebnis	213
3. Die Rechtslage bei anderen Personenvereinigungen	214
a) Die Rechtslage im Vereinsrecht und im Personengesellschaftsrecht	216
b) Die Rechtslage bei den Kapitalgesellschaften	216
c) Rechtsformabhängige Beurteilungskriterien	217
4. Die Interessenabwägung im Einzelfall nach Maßgabe gegenseitiger Treuepflichten	219
a) Gegenseitige Treuepflichten der Wohnungseigentümer	219
b) Differenzierung nach Funktionsbereichen	223
aa) Die Hinzuziehung Dritter bei der Ausübung von uneigennützigen Mitverwaltungsrechten	224
bb) Die Hinzuziehung Dritter bei der Ausübung von eigennützigen Kontrollrechten	225
c) Die Entscheidung der Wohnungseigentümer nach Maßgabe des Gleichbehandlungsgrundsatzes	226
d) Der Rechtsschutz gegen eine rechtswidrige Zurückweisung	227
aa) Die Beschlußanfechtung nach § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG	227
bb) Der Feststellungsantrag analog § 256 ZPO	228
5. Ergebnis	228
IV. Regelungen in der Gemeinschaftsordnung	229
1. Die "Vertreterklausel"	229
2. Die "Besucherklausel"	231
§ 16 Die Sonderstellung des Verwalters und der Verwaltungsbeiratsmitglieder	232
I. Die Teilnahme des Verwalters	233
1. Das Teilnahmerecht als Sammlungsvorsitzender	233
2. Das Teilnahmerecht des Verwalters als Mitverwaltungsrecht	234
a) Die Ausführung von Beschlüssen nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG	234
b) Der funktionale Zusammenhang zum Beschlußanfechtungsrecht des Verwalters nach § 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG	235
3. Die Teilnahmepflicht des Verwalters	236
4. Zusammenfassung	237
II. Die Teilnahme von Verwaltungsbereiratsmitgliedern	237
Literatur	239