

# Inhaltsverzeichnis

Einführung in die Problematik	23
Teil 1: Bezug zur WEG-Verwaltung	30
A. Auslöser rechtsdienstleistungsrelevanten Handelns des WEG-Verwalters in der Praxis	31
B. Fallgruppenbildung mit Beispielen	35
I. Rechtsgestaltung im Außenverhältnis	36
II. Rechtsgestaltung im Innenverhältnis	38
III. Rechtsberatung im Innenbereich	40
IV. Rechtsdurchsetzung gegenüber Dritten	41
V. Rechtsdurchsetzung von Innenansprüchen	41
VI. Rechtsverteidigung	42
C. Untersuchungsablauf	43
Teil 2: Bisherige Grundsatzentscheidungen des BGH zum WEG-Verwalter mit Bezug zum Rechtsdienstleistungsrecht	49
A. BGHZ 122, 327, Beschl. v. 6.5.1993 (Hausgeldinkasso)	49
I. Darstellung	49
II. Stellungnahme	52
B. BGHZ 131, 346, Beschl. v. 21.12.1995 (»Rechtsaufklärung« in der Eigentümersversammlung)	53
I. Darstellung	53
II. Stellungnahme	54
C. BGHZ 148, 335, Beschl. v. 23.8.2001 (Beschlussergebnisfeststellungskompetenz)	55
I. Darstellung	55
II. Stellungnahme	56
Teil 3: Grundlagen und Grundbegriffe	58
A. Aufbau und Regelungssystem von RBerG und RDG	58
I. RBerG	58
II. RDG	61
III. Wesentliche Unterschiede der Regelungsmodelle	64

1. Keine abschließende Regelung von Rechtsdienstleistungsbefugnissen durch das RDG	64
2. Die systematische Neuausrichtung von Verbots- und Ausnahmetatbeständen	65
<b>B. Rechtshistorischer Überblick</b>	<b>66</b>
I. Beschränkungen gewerbsmäßiger Rechtsberatung vor dem Erlass des RBerMG	67
1. Anfänge des Rechtsberatungswesens im Mittelalter	67
2. Kodifikationsflut und Rechtsunsicherheit im 19. Jahrhundert	69
3. Die Gewerbeordnungen von 1845, 1869, 1871 und 1883	70
4. Vorüberlegungen in der Weimarer Republik und davor	75
II. Der Erlass des RBerMG am 13.12.1935	79
III. Die gesetzliche Entwicklung von 1945 bis zum Erlass des RDG	82
IV. Zusammenfassung	85
<b>C. Die gesetzlichen Schutzzwecke</b>	<b>86</b>
I. Der Schutz der Rechtsuchenden	86
1. Verbraucherschutzfunktion	88
2. Der subjektive Wille des Rechtsuchenden (Verbots- oder Informationsmodell)	90
3. Schutz des »Rechtsbetroffenen«?	92
4. Personenmehrheiten	95
a) Rechtsfähige Verbände als »Rechtsuchende«?	95
aa) Das Prinzip organschaftlicher Zurechnung	97
(1) Zweck	97
(2) Verhältnis zwischen Organ und gesetzlichem Vertreter	98
(3) Beschränkung organschaftlicher Funktion auf den durch Gesetz und Satzung eröffneten Kompetenzbereich	98
(4) Unzulässigkeit organschaftlicher Zurechnung bei natürlichen Personen	99
(5) Strukturelle Besonderheiten organschaftlicher Zurechnung	100
(a) Eigenhandeln statt Fremdzurechnung	100
(b) Grundsatz des Organbesetzungszwangs	101
(c) Der Unterschied zwischen Organamt und Organwalter	103
(d) Der organschaftliche Bestellungsakt	105
(6) Zwischenergebnis	106
bb) Das verbandseigene Schutzinteresse	107

cc) Die verfassungsrechtlichen Vorgaben	108
dd) Trennung der Rechtskreise von Mitglied und Verband als allgemeiner verbandsrechtlicher Grundsatz	109
(1) Der rechtsfähige Verband als Träger eigener Interessen	110
(2) Die Mitgliedschaft im Verband als Bindeglied zwischen den Rechtskreisen	110
(3) Die Doppelrolle der Mitglieder im Verband	111
(4) Fremdheit der Angelegenheiten von Mitgliedern und Verband im Verhältnis zueinander	111
b) Schutz bei »intrapersonaler« Rechtsberatung ?	114
aa) Der Umkehrschluss aus § 7 RDG (Art. 1 § 7 RBerG)	116
bb) »Beratungsfähigkeit« der Versammlung als Organ?	119
(1) Die organspezifische Beratungs- und Informationsfunktion der Mitgliederversammlung	120
(2) Individualinteresse/Gesamtinteresse/ Verbandsinteresse	124
(a) Die Individualinteressen der Mitglieder	125
(b) Das Gesamtinteresse aller Mitglieder	126
(c) Das Verbandsinteresse	129
(3) Organschaftliche Zurechnung auch bei der Rateteilung (»Beratenwerden«)?	131
(4) Die Doppelrolle der Mitglieder in der Versammlung	133
cc) Schutz des Verbandes vor seinen Mitgliedern?	139
dd) Schutzinteresse des Verbandes vor Falschberatung seiner Mitglieder durch Dritte?	143
c) Zusammenfassung	144
d) Übertragung auf das WEG: Rechtsuchendeneigenschaft in der Gemeinschaft	145
II. Der Schutz des Rechtsverkehrs	147
1. Rechtsverkehr und Rechtspflege	147
2. Gerichtsbarkeit	148
3. Sonstige Rechtspflege	149
III. Der Schutz der Anwaltschaft	149
1. Schutz innerhalb des Schutzbereichs der Berufsfreiheit	150
2. Schutz außerhalb des Schutzbereichs der Berufsfreiheit	151
IV. Zusammenfassung	153

Teil 4: Die Ausrichtung der Verbotsbereiche von § 2 Abs. 1 RDG und Art. 1 § 1 RBerG anhand der verfassungsmäßig anerkannten Schutzzwecke 156

A. Die Besorgung von Rechtsangelegenheiten 157
I. Rechtsberatung und Rechtsbesorgung 158
II. Rechtsbesorgung als spezielle Geschäftsbesorgung 160
III. Das finale Gesetzesverständnis der früher h.M. 162
1. Rechtsverwirklichung und Rechtsgestaltung 164
2. Die Rechtsberatung im engeren Sinne 166
a) Die Raterteilung im Innenverhältnis 167
b) Sonstige Rechtsbesorgungen im Innenverhältnis 168
3. Die Abgrenzung zwischen Rechtsangelegenheiten und Wirtschaftsangelegenheiten 169
a) Die Bargeschäfte des täglichen Lebens (»Jedermann-Rechtsbesorgungen«) 169
b) Die Abgrenzung nach dem Rangverhältnis 171
c) Die Abgrenzung nach »Kern und Schwerpunkt« 172
4. Die Folgen der finalen Auffassung 172
IV. Das schutzzweckorientierte Gesetzesverständnis der Masterpatent-Rechtsprechung 173
1. Die Masterpatent-Rechtsprechung des BVerfG 175
a) BVerfG NJW 1998, 3481 [Masterpatent] 175
b) BVerfG NJW 2002, 1190 [Inkasso I] und NJW-RR 2004, 1570 [Inkasso II] 177
c) BVerfG NJW 2002, 3531 [Erbensucher] 179
d) BVerfG NJW 2004, 672 und 1855 [Rechtsberatung in den Medien] 181
e) BVerfG NJW 2007, 2389 [Heilpraktiker] 182
f) BVerfG NJW 2007, 2381 [„Anti-Strafzettel“] 183
g) Zusammenfassung und Ausblick für die weitere Untersuchung 184
2. Die Umsetzung der verfassungsgerichtlichen Vorgaben durch den BGH und andere Gerichte 185
a) Das Merkmal der »besonderen rechtlichen Prüfung« 186
b) Verkehrsanschauung und erkennbare Erwartung des Rechtsuchenden 187

c)	Die Abgrenzung zwischen erlaubnispflichtiger Rechts- und erlaubnisfreier Geschäftsbesorgung	188
d)	Zwischenergebnis und Ausblick für die weitere Prüfung	188
V.	Die Neuausrichtung des Begriffs der Rechtsdienstleistung nach § 2 Abs. 1 RDG	189
1.	Änderungen an der Definition der Rechtsdienstleistung während des Gesetzgebungsverfahrens	189
2.	Die »rechtliche Prüfung des Einzelfalls«	192
a)	Das Erfordernis der »rechtlichen Prüfung«	192
aa)	Der in der Gesetzesbegründung geforderte »spezifisch juristische Subsumtionsvorgang«	192
bb)	Die Präzisierung mithilfe der Rechtsprechung des BVerfG	193
b)	Das Erfordernis »des Einzelfalls«	196
3.	Die Übertragung des Auslegungsmaßstabs auf die einzelnen Fallgruppen von Rechtsdienstleistungen	197
a)	Rechtsverwirklichung	197
aa)	Einfache Mahn- und Beitreibungstätigkeiten	198
bb)	Sonstige einfache, nicht streitige Ansprüche	198
cc)	Substantielle Rechtsverwirklichung	200
dd)	Ergebnis und Folgerungen für den WEG-Verwalter	201
b)	Rechtsgestaltung	202
aa)	Die Herbeiführung konstitutiver Bindungswirkungen zwischen Dritten	202
(1)	Vertreterhandeln	202
(2)	Andere Fälle des Vertreterhandelns	208
(a)	Kündigungen, Abmahnungen	208
(b)	Stimmrechtsvertretung	209
(c)	Mittelbare Stellvertretung	209
(3)	Beschlussergebnisverkündung	210
bb)	Das rechtliche Gestalten von Schriftstücken	210
cc)	Folgerungen für den WEG-Verwalter	211
c)	Raterteilung und Rechtsberatung (im engeren Sinne)	212
aa)	Rechtsberatung	214
bb)	Rechtsinformation (Unterrichtung, Aufklärung, Belehrung, Auskunft, Hinweis)	216
cc)	Übertragung auf BGHZ 131, 346 ff	218
VI.	Zusammenfassung	219
B.	Die Fremdheit einer Rechtsangelegenheit	219
I.	Die bislang h.M.	221

1. Die Erlaubnisfreiheit der Besorgung eigener Rechtsangelegenheiten	221
2. Der Grundsatz der wirtschaftlichen Betrachtung	222
a) Besorgung fremder Rechtsangelegenheiten im eigenen Namen (Treuhand, Prozesstandschaft)	222
b) Das mittelbare Eigeninteresse des Rechtsbesorgers	226
3. Der gesetzliche Vertreter natürlicher und juristischer Personen	227
4. Vertreter von (sonstigen) Personenvereinigungen	228
a) Personengesellschaften	228
b) Bruchteilsgemeinschaften	229
c) Wohnungseigentümergemeinschaft	229
5. Kritik an der h.M. zum RBerG	230
a) Die Erlaubnisfreiheit der Betätigung in eigenen Rechtsangelegenheiten	231
b) Der Grundsatz der wirtschaftlichen Betrachtung	233
c) Der gesetzliche Vertreter natürlicher Personen	233
d) Der »gesetzliche Vertreter« juristischer Personen	234
e) Rechtsfähige Personengesellschaften	236
f) Die Bruchteilsgemeinschaft	238
g) Die Wohnungseigentümergemeinschaft	239
II. Die Fremdheit organschaftlichen Handelns bei schutzzweckorientierter Betrachtung	242
1. Außenbereich (Vertretung)	242
2. Innenbereich (Geschäftsführung)	245
III. Die Übertragung des Ansatzes auf die Rechtsstellung des WEG-Verwalters	248
1. Die Organstellung für den rechtsfähigen Verband	249
a) »Echte« und »unechte« Organstellung	250
aa) Beschränkungen organschaftlicher Vertretungsmacht durch Gesetz oder Satzung	254
(1) Inhaltliche Beschränkungen	254
(2) Personelle Beschränkungen (Gesamtvertretung)	255
(3) Stellungnahme	256
bb) Der WEG-Verwalter als Organ	257
(1) Keine unbeschränkte Vertretungsmacht des WEG-Verwalters nur wegen der Rechtsfähigkeit des Verbandes	258
(2) Keine Versagung »echter« Organschaft wegen der gesetzlich beschränkten Vertretungsmacht des WEG-Verwalters	259

(3) Die »echte« Organstellung des WEG-Verwalters	261
(a) »Vollwertige« Rechtsfähigkeit statt »Teilrechtsfähigkeit« der Wohnungseigentümergemeinschaft	262
(b) Interessen des Rechtsverkehrs	263
(aa) Sicherung der Handlungsfähigkeit in allen Verbandsangelegenheiten durch dazu legitimierte Vertretungsorgane	263
(bb) Registerpublizität der zur umfassenden Vertretung des Verbandes legitimierten Person	266
(cc) Umfassende und unbeschränkte organschaftliche Empfangsvertretungsmacht (Passivvertretung)	267
cc) Die Gesamtvertretung durch alle Wohnungseigentümer nach § 27 Abs. 3 S. 2 WEG	268
(1) Die Rechtsnatur der Gesamtvertretungsmacht	270
(2) Der Grundsatz der Höchstpersönlichkeit organschaftlicher Vertretungsmacht	272
dd) Das Konkurrenzverhältnis von organschaftlicher Vertretung durch WEG-Verwalter und Wohnungseigentümergesamtheit	274
(1) Subsidiarität der Gesamtvertretungsmacht gegenüber der Verwaltervertretungsmacht nach der Gesetzesbegründung	274
(2) Stellungnahme	275
(a) Keine echte Konkurrenzsituation	275
(b) § 27 Abs. 3 S. 2 WEG meint den konkreten WEG-Verwalter (Amtsinhaber), nicht das abstrakte Verwalteramt	275
(c) Keine Exklusivität organschaftlicher Vertretungsmacht im Funktionsbereich eines einzigen Organs (vgl. § 30 BGB)	276
(d) Zwischenergebnis	279
ee) Die Kombination aus organschaftlicher und gewillkürter Vertretungsmacht des WEG-Verwalters für den Verband in § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 1-7 WEG	279
(1) Wohnungseigentumsrechtliche Bewertung	280

(a) Gleichstellung von Gemeinschaftsordnung (Satzung) und Gesetz durch § 10 Abs. 2 WEG	281
(b) Die Ermächtigung nach § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 7 WEG	282
(2) Verbandsrechtliche Bewertung	285
(a) BGHZ 64, 72, Urt. v. 6.3.1975	285
(b) Gegenansicht	285
(c) Stellungnahme	286
(3) „Derselbe Bereich“ bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums im Wohnungseigentumsrecht	289
(a) Die gesamte Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums (weites Verständnis)	289
(b) Die konkrete Angelegenheit (enges Verständnis mit Einzelfallbetrachtung)	289
ff) Die Rechtsnatur der Ermächtigung einzelner Wohnungseigentümer nach § 27 Abs. 3 S. 3 WEG	291
(1) Bevollmächtigung	291
(2) Organschaftliche Alleinvertretungsmacht	292
(3) Stellungnahme	292
gg) Zusammenfassung	293
b) Einheitstheorie und Trennungstheorie	294
c) Außenbereich (Vertretung)	298
aa) § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 - 6 WEG	298
(1) Rechtsdienstleistungsrelevante Tätigkeiten im Bereich des § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 1-6 WEG	299
(a) Vertreterhandeln, Rechtsgestaltung, Rechtsinformation	299
(b) Die außergerichtliche Geltendmachung von Hausgeldansprüchen	299
(2) Das „Führen“ von Passivprozessen (§ 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 WEG)	300
(a) Der WEG-Verwalter als gesetzlicher Prozessbevollmächtigter	301
(b) Kritik und Stellungnahme	302
bb) § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 7 WEG	304
(1) Rechtsdienstleistungsrelevante Tätigkeiten im Bereich des § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 7 WEG	304

(a)	Das Normverständnis der h.M.	305
(b)	Stellungnahme	306
(2)	Die Geltendmachung von Ansprüchen	307
(3)	Die Rechtsnatur der erweiterten Vertretungsmacht i.S.d. § 27 Abs. 3 S. 1 Nr. 7 WEG	308
(a)	Erweiterung im Einzelfall	308
(b)	Erweiterungen im Verwaltervertrag	311
(c)	Vereinbarkeit einer umfassenden organschaftlichen Vertretungsmacht	312
(4)	Die Auswirkungen auf die Fremdheit in originär verbandseigenen Rechtsangelegenheiten	314
(5)	Der Kreis originär eigener Rechte und Pflichten des Verbandes	317
(a)	Sozialbeiträge (Hausgeld)	317
(b)	Vertragliche oder sonst entstandene Rechte und Pflichten	317
(c)	Abwehransprüche (Unterlassung und Beseitigung)	318
cc)	Die Ausübung- und Wahrnehmungsbefugnis des Verbandes (§ 10 Abs. 6 S. 3 WEG)	319
d)	Innenbereich (Geschäftsführungsebene)	321
2.	Die Vertreterstellung für die Wohnungseigentümer	323
a)	Außenbereich (Vertretung) und Anfechtungsprozess	324
aa)	§ 27 Abs. 2 Nr. 1 - 4 WEG	324
	(1) Rechtsdienstleistungsrelevante Tätigkeiten nach § 27 Abs. 2 Nr. 1 und 4 WEG	324
	(2) Das „Führen“ von Passivprozessen nach § 27 Abs. 2 Nr. 2 WEG	324
	(3) Die Vertretung in Aktivprozessen nach § 27 Abs. 2 Nr. 3 WEG	328
bb)	Die Erweiterung der gesetzlichen Vertretungsmacht	329
	(1) Rechtsnatur der erweiterten Vertretungsmacht i.S.d. § 27 Abs. 2 Nr. 2 und 3 WEG	329
	(2) Auswirkungen auf die Fremdheit einer Rechtsangelegenheit	330
b)	Innenbereich (Eigentümerversammlung)	333
IV.	Zusammenfassung	334
C.	Die Geschäftsmäßigkeit der Rechtsbesorgung	335
I.	Die Rechtslage nach Art. 1 § 1 Abs. 1 RBerG	335

II. Die Rechtslage nach dem RDG	336
Teil 5: Ausnahmen vom Erlaubnisvorbehalt	337
A. Die Rechtslage nach dem RBerG	337
I. Abschließende Regelung von Rechtsberatungsbefugnissen durch das RBerG	337
II. Die Ausnahme des Art. 1 § 3 Nr. 6 RBerG	338
III. Die Ausnahme des Art. 1 § 5 Nr. 3 RBerG	339
IV. Die Einordnung des WEG-Verwalters in die Ausnahmetatbestände des RBerG	342
1. Die Ergebnisse der Gesetzesauslegung	342
a) Gesetzeswortlaut	342
b) Gesetzesssystematik	344
c) Gesetzeszweck	344
2. Unterschiede in den praktischen Auswirkungen beider Ausnahmetatbestände	345
a) Hausgeldinkasso und sonstige originär eigene Rechtsangelegenheiten	346
b) Ausübungs- und Wahrnehmungsbefugnis des Verbandes für die Eigentümer	347
aa) Vergleich mit Verbandsklagen für Mitglieder außerhalb des Wohnungseigentumsrechts	349
bb) BGH NJW 2007, 1957, Urt. v. 12.4.2007	350
cc) Der Verband als dem Vermögens- und Hausverwalter „ähnliche Person“ i.S. des Art. 1 § 5 Nr. 3 RBerG	351
dd) Keine Einordnung des Verbandes unter Art. 1 § 3 Nr. 6 RBerG	352
ee) Unmittelbarer Zusammenhang gem. Art. 1 § 5 Nr. 3 RBerG und Gemeinschaftsbezogenheit gem. § 10 Abs. 6 S. 3 WEG	353
c) Individualrechtsstreitigkeiten (Abwehransprüche)	354
aa) Rechtsverfolgung durch den WEG-Verwalter	355
bb) Rechtsverfolgung durch den Verband	359
d) Die Beschlussanfechtung	360
e) Der ausgeschiedene Verwalter	360
f) Versammlungsvorsitz (Beratung, Abstimmungsleitung und Beschlussergebnisermittlung)	361

B. Die Rechtslage nach dem RDG	362
I. Keine abschließende Regelung von Rechtsdienstleistungsbefugnissen durch das RDG	362
II. Das Anwendungsverhältnis von WEG und RDG	362
III. Die Einordnung des WEG-Verwalters in das Ausnahmesystem des RDG	365
1. Die allgemeine Erlaubnisfreiheit nach § 2 Abs. 1 RDG	366
2. Die spezialgesetzlichen Ausnahmen nach § 27 Abs. 2 und 3 WEG (§ 1 Abs. 2 RDG)	366
3. Die allgemeine Ausnahme nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 RDG	368
IV. Gerichtliche Rechtsdienstleistungen	372
1. Keine Regelung gerichtlicher Rechtsdienstleistungen durch das RDG (Vorrang des Prozessrechts)	373
2. Gebot der Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung	374
 Teil 6: Das Tätigkeitsverbot nach der allgemeinen Unvereinbarkeitsregelung des § 4 RDG	376
A. Zielsetzung und allgemeine Begründung zu § 4 RDG	376
B. Die Neutralitätspflicht des WEG-Verwalters als spezielle Unvereinbarkeitsregelung	378
I. Grundlagen der Neutralitätspflicht	380
1. Begriff	381
2. Entstehungsgrund	381
II. Inhalt und Wirkungen der Neutralitätspflicht nach h.M.	383
1. Die Neutralitätspflicht in der Eigentümerversammlung	384
2. Die Neutralitätspflicht im Prozess	385
a) Aktivverfahren	385
b) Passivverfahren	387
3. Rechtsfolgen bei Verletzung der Neutralitätspflicht	389
III. Kritik an der h.M. und eigene Ansicht	390
1. Die Rechtsgrundlage der Neutralitätspflicht	390
a) Die Verankerung im Bestellungsrechtsverhältnis	390
b) Die Drittirkung zugunsten der Eigentümer	392
2. Außenbereich und Innenbereich	393
a) Außenrechtsstreitigkeiten mit Dritten	393
b) Innenrechtsstreitigkeiten	394
aa) Sozialansprüche (Hausgeld)	394
bb) Individualrechtsstreitigkeiten zwischen Eigentümern	395

(1) Rechtsverfolgung durch den WEG-Verwalter persönlich	395
(2) Rechtsverfolgung durch den Verband in Ausübungs- oder Wahrnehmungsbefugnis	398
cc) Verkündung ordnungswidriger Beschlussergebnisse	399
dd) Beschlussanfechtungsverfahren	400
3. Rechtsfolgen bei Verletzung der Neutralitätspflicht	402
IV. Folgerungen für den WEG-Verwalter	403
1. Rechtsdurchsetzung und Rechtsverteidigung durch den Verband	403
a) Rechtsangelegenheiten von Verband oder Eigentümern gegenüber außen stehenden Dritten	404
b) Originär eigene Rechtsangelegenheiten des Verbandes	404
c) Vom Verband ausgeübte oder wahrgenommene Rechtsangelegenheiten der Eigentümer	404
2. Rechtsverfolgung durch den WEG-Verwalter persönlich	404
3. Beschlussanfechtungsverfahren	405
4. Verhalten in der Eigentümerversammlung	408
a) Hinzuziehung eines Rechtsanwalts als Gesamtberater	408
b) Beratung durch den WEG-Verwalter als Gesamtberater	409

Teil 7: Der WEG-Verwalter als Rechtsdienstleistender in der Eigentümerversammlung	412
---	-----

A. Die Funktionen der Eigentümerversammlung	412
B. Die Beschlussergebnisfeststellungskompetenz des WEG-Verwalters	413
I. Grundlage, Inhalt und Umfang	413
1. Vorgaben nach BGHZ 148, 335 = NJW 2001, 3339	413
2. Meinungsstand in der Instanzrechtsprechung	415
3. Meinungsstand im Schrifttum	416
a) Pflicht zur Herbeiführung nur rechtswirksamer (gültiger) Beschlüsse	416
b) Pflicht zur Herbeiführung rechtmäßiger Beschlüsse	418
II. Die Legitimationsgrundlage der Beschlussergebnisfeststellungskompetenz	419
1. Die Rechtslage im allgemeinen Verbandsrecht	419
a) Legitimationsgrundlage eines Prüfungsrechts im Rahmen der Beschlussergebnisfeststellungskompetenz	420
b) Formelles und beschränkt materielles Prüfungsrecht	420
c) Umfassendes formelles und materielles Prüfungsrecht	421

d) Rügebefugnis und -pflicht je nach Verbandstyp	421
2. Meinungsstand im Wohnungseigentumsrecht	423
a) Der wohnungseigentumsrechtliche Ansatz der h.M.	423
b) Die gesellschaftsrechtlich geprägten Ansätze	424
III. Kritik und eigene Ansicht	425
1. Zum Verständnis der BGH-Rechtsprechung	425
a) Rein haftungsrechtliche Perspektive	425
b) Vermeidung formeller Beschlussmängel (formelle Beschlusskontrolle)	426
c) Keine Vermeidung materieller Beschlussmängel (materielle Beschlusskontrolle)	428
2. Keine gesetzliche oder satzungsmäßige Pflicht zur rechtmäßigen Beschlussbetätigung	431
a) Kein Organamt „Versammlungsleitung“	432
b) Keine Zuordnung zum Verwalteramt	433
c) Keine Pflicht zu rechtmäßiger Beschlussbetätigung im Wohnungseigentumsrecht	435
aa) Rechtszustand <i>de lege lata</i>	435
(1) Kein Verbandsinteresse	436
(2) § 23 Abs. 4 WEG als Kern des Beschlussmängelrechts im Wohnungseigentumsrecht	436
(3) Individuelles Mitgliedschaftsrecht auf rechtmäßige Beschlussbetätigung	439
(4) Kein Verbandszweck	440
bb) Ausblick <i>de lege ferenda</i>	441
IV. Beschlussergebnisermittlung und Beschlusskontrolle als substantielle Rechtsprüfung i.S. von RBerG und RDG	442
1. Die Rechtsuchendeneigenschaft in der Versammlung	443
2. Substantielle Rechtsprüfung und Rechtsgestaltung	443
a) Parallelen und Unterschiede zum Vertreterhandeln	444
aa) Konstitutive Drittbindungswirkung	444
bb) Ständige rechtliche Begleitprüfung	444
(1) Optimierung des Arbeitsprodukts statt des Arbeitsprozesses	444
(2) Konstitutive, inhaltsfixierende und fristgebundene Rechtsgestaltung	446
cc) Abstufungen der Beschlussanfechtungsrisikoprüfung	447
b) Abgrenzung zwischen einfacher Rechtsanwendung und substantieller Rechtsprüfung	450

aa)	Keine Abgrenzbarkeit nach dem Beschlussgegenstand	450
bb)	Keine Abgrenzbarkeit nach formellen und materiellen Fragen	451
cc)	Abgrenzungsmethodik von RBerG und RDG	453
dd)	Rechtliche Prüfung der Einzelstimmen und Beurteilung des Beschlussergebnisses	455
	(1) Ermittlung des richtigen Abstimmungsergebnisses	455
	(2) Ermittlung der maßgeblichen Mehrheitserfordernisse	459
V.	Beschlussergebnisermittlung und Beschlusskontrolle im Ausnahmesystem von RBerG und RDG	461
1.	Erlaubnisfreiheit wegen organschaftlicher Zurechnung in der Eigentümersammlung ?	461
2.	Die Erlaubnisfähigkeit kraft gesetzlicher Befugnisnorm	462
	a) Erlaubnisfähigkeit nach Art. 1 § 3 Nr. 6 oder § 5 Nr. 3 RBerG	462
	b) Die Erlaubnisfähigkeit nach dem RDG	464
	aa) Spezialgesetzliche Ausnahmen nach den §§ 23-25 WEG (§ 1 Abs. 2 RDG) ?	464
	bb) Die allgemeine Ausnahme des § 5 Abs. 2 Nr. 2 RDG	465
VI.	Folgerungen für den WEG-Verwalter	465
C.	Die Rechtsberatung (Raterteilung) durch den WEG-Verwalter	467
I.	Inhalt und Umfang	468
1.	BGHZ 131, 346 ff = NJW 1996, 1216 ff	468
2.	Meinungsstand im Schrifttum	468
3.	Kritik und eigene Ansicht	469
II.	Die »Rechtsaufklärung« als substantielle Rechtsberatung i.S. von RBerG und RDG	470
1.	Die Rechtsuchendeneigenschaft in der Versammlung	470
2.	Substantielle Rechtsberatung	471
	a) Einfache Rechtsinformation	471
	b) Die Abgrenzung zwischen Rechtsinformation und spezifisch juristischer Raterteilung	475
III.	Die Einordnung der Rechtsberatung in das Ausnahmesystem von RBerG und RDG	476
1.	Erlaubnisfreiheit wegen organschaftlicher Zurechnung	476
2.	Erlaubnisfähigkeit kraft spezialgesetzlicher Befugnisnorm	476

3. Erlaubnisfähigkeit kraft gesetzlicher Ausnahmen nach RBerG und RDG	478
a) Erlaubnis nach Art. 1 § 3 Nr. 6 oder § 5 Nr. 3 RBerG	479
b) Erlaubnis nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 RDG	480
IV. Folgerungen für den WEG-Verwalter	481
D. Die Haftung des WEG-Verwalters für fehlerhafte Beschlüsse und fehlerhafte Rechtsberatung	482
I. Haftungsgrundlagen	482
1. Bestellungsrechtsverhältnis (Amtsverhältnis)	483
2. Anstellungsverhältnis (Verwaltervertrag)	484
II. Haftungsgrundsätze	485
1. Pflichtverletzung	485
2. Verschulden	487
3. Schaden	489
4. Anspruchsgegner	490
III. Haftungsrisiken und Haftungsvermeidung bei der Beschlussergebnisverkündung	490
1. Schaffung von Unrechtsbewusstsein auf Eigentümerseite durch rechtlichen Hinweis	491
a) Rechtsbelehrung und Rechtsbehelfsbelehrung (gesetzliche Anfechtungsmöglichkeit)	491
b) Beschlussbezogenheit und Rechtzeitigkeit des Hinweises	492
c) Verwendung weisungsfreier Stimmrechtsvollmachten	493
d) Evidenzfälle	493
e) Folgen eines versäumten oder verspäteten Hinweises auf die Anfechtbarkeit eines Beschlusses	494
aa) Formelle Beschlussmängel und formelle Beschlusskontrolle	494
bb) Materielle Beschlussmängel und materielle Beschlusskontrolle (»Beschlussanfechtungsrisikoprüfung«)	495
f) Niedrige Beschlüsse	497
aa) Setzen des Rechtsscheins eines gültigen Beschlusses als Haftungstatbestand	497
bb) Unterschied zum Zitterbeschluss	499
cc) Abgrenzungsschwierigkeiten zwischen Anfechtungs- und Nichtigkeitsgründen	500
g) Nichterreichen qualifizierter Mehrheitserfordernisse	501
2. Offenlassen des Beschlussergebnisses	502
3. Niederlegung der Abstimmungsleitung	504

4. Einholung von Rechtsrat auf Gemeinschaftskosten	505
5. Bestandskraft als Haftungsausschluss	506
IV. Rechtsberatung und Rechtsinformation	507
Teil 8: Ergebnisse der Arbeit in Thesen	514
Literaturverzeichnis	537