

Inhaltsübersicht

Inhaltsverzeichnis	IX
Abkürzungsverzeichnis	XIX
Literaturverzeichnis	XXV
A. Einleitung	1
B. Die Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung	6
C. Die Vertretung in der Wohnungseigentümerversammlung	94
D. Die Anwesenheit dritter Personen in der Wohnungseigentümer- versammlung	120
E. Die Delegiertenversammlung	127
F. Die Art der Willensbildung	133
G. Das Stimmrecht	163
H. Die Durchführung der Versammlung	205
I. Die Nichtigkeit der Beschlüsse	250
J. Die Anfechtbarkeit des Beschlusses	299
K. Schwebend unwirksame Beschlüsse	337
L. Der Beschluss auf Grund einer Öffnungsklausel	340
M. Die Versammlungsniederschrift	345
N. Die Besonderheiten der Mehrhausanlage	380
O. Die Verbindung der Versammlungen mehrerer Wohnungseigen- tümergemeinschaften	398
P. Die schriftliche Beschlussfassung nach § 23 Abs. 3 WEG	400
Q. Die Wohnungseigentümergeinschaft als Sondereigentümerin	412
R. Die Verwaltervergütung im Zusammenhang mit der Wohnungs- eigentümerversammlung	419
S. Die Wohnungseigentümerversammlung unter Berücksichtigung technischer Neuerungen	425
Stichwortverzeichnis	427

Inhaltsverzeichnis

A. Einleitung	1
B. Die Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung	6
I. Die Befugnis zur Einberufung	8
1. Die Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung durch den bestellten Verwalter	8
2. Die Einberufung durch den Scheinverwalter	8
a) Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts als Verwalter	9
b) Die Unternehmungsgesellschaft	13
c) Gesellschaften aus und in einem EU-Mitgliedsstaat als Wohnungseigentumsverwalter	15
d) Die Anfechtung der Verwalterbestellung	16
e) Die Anfechtung der Verwalterabberufung	17
f) Die Rechtsnachfolge im Verwaltungsunternehmen	17
aa) Todesfälle in dem Verwaltungsunternehmen	18
aaa) Das einzelkaufmännische Unternehmen und der Gewerbebetrieb	18
bbb) Die Personengesellschaften	19
ccc) Die juristischen Personen des Handelsrechtes (GmbH, Aktiengesellschaft und Genossenschaft)	20
bb) Die Änderungen der Rechtsform des Unternehmens	21
cc) Die Änderung des Firmennamens	22
g) Das Einverständnis der Wohnungseigentümer zu einer Einberufung durch eine unberechtigte Person	23
3. Die Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung durch einen gerichtlich bestellten Verwalter	23
4. Die Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates	25
a) Das Fehlen des Verwalters	27
b) Die pflichtwidrige Weigerung des Verwalters	28
5. Die Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung durch ein einzelnes Mitglied der Gemeinschaft	32
6. Die Einberufung durch bestimmte Personen als Wirksamkeitsvoraussetzung für eine Beschlussfassung	33
II. Die Form der Einberufung	34
1. Textform der Einladung	34
2. Der Zugang der Einladung	36
III. Die Einberufungsfrist	37
IV. Der Versammlungsort	38
1. Die geographische Lage des Versammlungsortes	39
2. Der Versammlungsraum	40
V. Zeitpunkt der Wohnungseigentümerversammlung	42
1. Datum der Versammlung	42
2. Die Uhrzeit der Versammlung	43
3. Dauer der Versammlung	44

VI. Die einzuladenden Personen	45
1. Eigentümer	46
2. Insolvenz- und Zwangsverwalter	49
3. Dritte Personen	51
a) Nießbrauch- und Dauerwohnrechtsberechtigte	51
b) Nichteigentümer als Verwaltungsbeiratsmitglieder	52
c) Verwalter und ehemaliger Verwalter	54
d) Testamentsvollstrecker und Nachlasspfleger sowie -verwalter	54
e) sonstige dritte Personen	54
VII. Die Pflicht zur Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung	55
1. Die Verpflichtung des Verwalters	55
a) Die regelmäßig einzuberufende Wohnungseigentümerversammlung	55
b) Die Einberufung auf Grund einer Vereinbarung	56
c) Das Minderheitenquorum des § 24 Abs. 2, zweite Alternative WEG zur Begründung der Einberufungspflicht einer Wohnungseigentümerversammlung	57
aa) Die erforderliche Anzahl der Wohnungseigentümer	57
bb) Adressat des Einberufungsverlangens	58
cc) Form des Verlangens	59
dd) Angabe des Zwecks und der Gründe	59
ee) Das Prüfungsrecht des Verwalters	60
ff) Folgen der Pflichtverletzung	61
d) Die Verpflichtung zur Einberufung aus Gründen einer ordnungsmäßigen Verwaltung	62
e) Die Verpflichtung zur Einberufung der Wiederholungsversammlung	63
f) Die Verpflichtung auf Grund einer Anweisung der Wohnungseigentümer	64
2. Die Verpflichtung des Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats	64
VIII. Die Aufstellung der Tagesordnung	65
1. Das Recht zur Gestaltung	65
a) Verwalter	65
b) Verwaltungsbeiratsvorsitzender	66
c) Wohnungseigentümer	66
2. Inhalt der Tagesordnung	67
a) ordnungsgemäße Bezeichnung der Tagesordnungspunkte	67
aa) Grundsätze	67
bb) Beispiele der Bezeichnung	70
cc) Tagesordnungspunkt „Sonstiges“	74
dd) Folgen eines Verstoßes	75
b) Hinweise auf die Beschlussfassung	75
IX. Die Wiederholungsversammlung	76
1. Voraussetzungen der Zweitversammlung	77
2. Belehrungen	78
3. Tagesordnung der Zweitversammlung	80
4. Zeitpunkt der Einberufung der Zweitversammlung	80
5. Die so genannte Eventualeinberufung	81
a) Die Ansicht der Rechtsprechung	81

b) Die Ansicht der Literatur	84
c) Stellungnahme	86
aa) Der Wortlaut des Gesetzes	86
bb) Der Zweck des Gesetzes	86
d) Abweichende Vereinbarungen und Beschlüsse	88
e) Voraussetzungen einer wirksamen Eventualeinberufung	89
X. Die Universalversammlung	91
XI. Die Einmannversammlung	92
C. Die Vertretung in der Wohnungseigentümersversammlung	94
I. Der Nachweis der Vollmacht	95
II. Automatisierte Bevollmächtigung	100
III. Die Vollmacht bei Personenmehrheiten	101
IV. Vertretungsbeschränkungen in der Gemeinschaftsordnung	103
V. Gesetzliche Vertretung	106
1. Vertreter von Gesellschaften	106
2. Parteien kraft Amtes	108
3. sonstige Ausnahmen	108
VI. Verkaufsfälle	110
VII. Untervollmachten	114
VIII. Stimmrechtsverbote des Vertreters eines Wohnungseigentümers	115
1. Stimmrechtsverbote in der Person des Vertretenen	115
2. Stimmrechtsverbote in der Person des Vertreters	115
a) Das Stimmrechtsverbot des § 25 Abs. 5 WEG in der Person des Vertreters	116
b) Das Stimmrechtsverbot des § 181 BGB in der Person des Vertreters	117
c) Die Erteilung von Untervollmachten zur Vermeidung des Stimmrechtsverbotes in der Person des Vertreters	118
3. Rechtsfolgen der Stimmrechtsausübung durch von einem Stimmrechtsverbot betroffenen Vertreter	119
D. Die Anwesenheit dritter Personen in der Wohnungseigentümersversammlung	120
I. Das fehlende Anwesenheitsrecht	120
II. Ausnahmeregelungen	123
III. Entscheidung über die Anwesenheit dritter Personen	125
E. Die Delegiertenversammlung	127
I. Problemstellung	127
II. Stellungnahme	129
III. Die formelle Ausgestaltung des Delegiertensystems	130
IV. Die inhaltliche Ausgestaltung des Delegiertensystems	131
F. Die Art der Willensbildung	133
I. Das Mehrheitsprinzip	133
1. Die Anwendung des Mehrheitsprinzips	134
2. Die Berechnung der Stimmenmehrheit	136

II. Der Beschluss als Instrument der Willensbildung	137
1. Der Rechtscharakter des Beschlusses	138
2. Abgrenzung von Beschluss zur Vereinbarung	139
3. Der Scheinbeschluss	140
III. Der positive und negative Beschluss	141
1. Wesen des positiven Beschlusses	141
2. Wesen des negativen Beschlusses	141
3. Die Formulierung des Beschlussantrages	142
a) Das positive Abstimmungsergebnis zu einem positiv formulierten Beschlussantrag	143
b) Das negative Abstimmungsergebnis zu einem positiv formulierten Beschlussantrag	143
c) Das positive Abstimmungsergebnis zu einem negativ formulierten Beschlussantrag	144
d) Das negative Abstimmungsergebnis zu einem negativ formulierten Beschlussantrag	144
4. Die Anfechtbarkeit des positiven und des negativen Be- schlusses	144
a) Die Anfechtbarkeit des positiven Beschlusses	145
b) Die Anfechtbarkeit des negativen Beschlusses	145
IV. Der „Einmannbeschluss“	148
V. Der so genannte Zweitbeschluss	151
1. Die Zulässigkeit des Zweitbeschlusses	151
a) Die Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer	151
b) Die Zulässigkeitsvoraussetzungen des Zweitbeschlusses	152
c) Der sachliche Grund für den Zweitbeschluss	152
2. Die Typen des Zweitbeschlusses	153
a) Der abändernde Zweitbeschluss	153
b) Der bestätigende Zweitbeschluss	154
c) Der Zweck des bestätigenden Zweitbeschlusses	154
aa) Die Heilungswirkung des bestätigenden Zweitbe- schlusses	155
bb) Die heilende Rückwirkung der Zweitbeschlussfas- sung vor Ablauf der Anfechtungsfrist des Erstbe- schlusses	157
d) Der ergänzende Zweitbeschluss	158
3. Der Anspruch auf einen Zweitbeschluss	159
VI. Der Aufhebungsbeschluss	160
VII. Der Grundlagenbeschluss	162
G. Das Stimmrecht	163
I. Das Wesen des Stimmrechts	163
II. Die Wertigkeit des Stimmrechts	166
1. Das gesetzliche Kopfprinzip	166
2. Vereinbarung anderweitiger Stimmrechtswerte	167
a) Das Objektprinzip	169
b) Das Wertprinzip	169
3. Mehrere Eigentümer eines Sondereigentums	169
4. Die Auswirkungen der Unterteilung oder Verbindung von Sondereigentumseinheiten auf das Stimmrecht	170
a) Auswirkung auf die Stimmrechte	171
aa) Das Kopfprinzip	171

bb) Das Wertprinzip	171
cc) Das Objektprinzip	172
b) Der Bestandsschutz der Wohnungseigentümer	172
5. Auswirkungen unterschiedlicher Eigentumsverhältnisse auf die Stimmrechtsprinzipien	174
III. Stimmrechtsausschlüsse	176
1. Vornahme eines Rechtsgeschäfts	177
2. Einleitung eines gerichtlichen Verfahrens	185
3. Das Entziehungsverfahren	187
4. Auswirkung der Stimmrechtsausschlüsse bei mehreren Eigentümern eines Sondereigentums	188
5. Anwendung des Stimmrechtsausschlusses im Vertretungsfall	189
6. Das Stimmrecht von Zwangsverwalter und Schuldner	190
a) Ausübung des Stimmrechts	190
b) Wertigkeit des Stimmrechts	190
7. Stimmrechtsausschluss im Rahmen des § 22 Abs. 1 WEG	191
8. Der Stimmrechtsausschluss bei Rechtsstreitigkeiten mit dem rechtsfähigen Verband	192
IV. Der rechtsmissbräuchliche Gebrauch oder Nichtgebrauch des Stimmrechtes	193
1. Die Verpflichtung zu einem bestimmten Abstimmungsverhalten	194
2. Der Stimmrechtsmissbrauch durch Majorisierung	195
3. Vorbeugende Stimmrechtsbeschränkungen	196
4. Rechtsfolgen der rechtsmissbräuchlichen Stimmrechtsausübung	197
a) Anfechtbarkeit des Beschlusses	198
b) Schadensersatzpflicht	198
V. Stimmrechtsbindungsverträge	198
1. Charakter des Stimmrechtsbindungsvertrages	199
2. Zulässigkeit des Stimmrechtsbindungsvertrages	200
a) gegenüber den Wohnungseigentümern	200
b) gegenüber dem Verwalter	200
c) gegenüber sonstigen Personen	201
3. Die Auswirkungen auf die Stimmrechtsausübung	203
4. Die Durchsetzung der Stimmrechtsbindung	203
H. Die Durchführung der Versammlung	205
I. Der Vorsitz in der Versammlung	205
1. Die Übertragung des Vorsitzes auf Mitarbeiter des Verwalters	207
2. Die Übernahme des Vorsitzes durch dritte Personen	207
3. Das Fehlen eines Vorsitzenden	208
II. Die Aufgaben des Versammlungsvorsitzenden	208
1. Eröffnung und Schließung der Wohnungseigentümersammlung	209
2. Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung der Wohnungseigentümersammlung	210
3. Feststellung der Beschlussfähigkeit	211
a) Einflüsse auf die Beschlussfähigkeit	212
b) Auswirkungen des Stimmrechtsverbotes auf die Beschlussfähigkeit	213

c) Auswirkungen von Vereinbarungen über das Ruhen des Stimmrechts auf die Beschlussfähigkeit	214
4. Die Ablauforganisation der Wohnungseigentümerversammlung	214
a) Der Aufruf der Tagesordnungspunkte	215
b) Der Geschäftsordnungsbeschluss	216
c) Die Abstimmungsdurchführung	218
d) Das Abstimmungs- und Beschlussergebnis	222
aa) Die Probeabstimmung	222
bb) Die Feststellung des Abstimmungsergebnisses	223
aaa) Das Verhältnis der Ja-Stimmen zu den Nein-Stimmen	224
bbb) Ungültige Stimmabgaben	224
ccc) Stimmenthaltungen	225
ddd) Die Anfechtung der Stimmabgabe	226
eee) Der Widerruf der Stimmabgabe	228
e) Die Feststellung des Beschlussergebnisses	229
aa) Die Kompetenz zur Beschlussfeststellung	232
bb) Maßnahmen bei unterlassener Beschlussfeststellung	234
cc) Die Feststellung der Nichtigkeit eines Beschlusses	238
dd) Die Rechtsbindungswirkung eines Mehrheitsbeschlusses	239
5. Die Ordnungsrechte des Vorsitzenden	241
a) Allgemeine Ordnungsaufgaben	242
aa) Die Redezeitbeschränkung	242
bb) Der Wortentzug	242
cc) Die Bestimmung des Endes der Debatte	243
dd) Die Behandlung von Tonbandaufzeichnungen in der Wohnungseigentümerversammlung	243
ee) Die Unterbrechung der Wohnungseigentümerversammlung	244
ff) Die Vertagung der Wohnungseigentümerversammlung	245
gg) Der endgültige Abbruch der Wohnungseigentümerversammlung	245
b) Das Hausrecht	246
aa) Das Zutrittsverbot	246
bb) Der Saalverweis	247
cc) Der Ausschluss eines Gemeinschaftsmitgliedes wegen einer vorliegenden Interessenskollision	248
I. Die Nichtigkeit der Beschlüsse	250
I. Verstoß gegen unabdingbare Vorschriften des WEG	251
II. Verstoß gegen unabdingbare Prinzipien des WEG	253
III. Verstoß gegen allgemeine zivil- und öffentlich-rechtliche Normen	254
IV. Der unbestimmte Inhalt eines Beschlusses	256
V. Die absolute Unzuständigkeit der Wohnungseigentümerversammlung	258
VI. Die sogenannte Pseudovereinbarung	261
1. Allgemeiner Grundsatz	263
2. Die gesellschaftsrechtlichen Aspekte	263

3. Die Änderung durch Vereinbarung	264
4. Die Änderung durch Beschlussfassung	264
5. Die vorgesehene Mehrheitsklausel zur Abänderung	265
6. Die fehlende Mehrheitsklausel zur Abänderung	267
7. Die Unzulässigkeit der Pseudovereinbarung	269
8. Der Vertrauensschutz bei alten „vereinbarungsetzenden Beschlussfassungen“	277
9. Stellungnahme	279
10. Zulässige Beschlussfassungen	281
11. Die Anspruchsbegründung oder -vernichtung durch Beschlussfassungen	288
VII. Die Rechtsfolgen der Nichtigkeit	290
VIII. Die gesetzlichen Öffnungsklauseln	292
1. Wirkung der Beschlusskompetenz auf alte Beschlüsse	293
2. Stimmrechtsfragen	293
3. Beispiele der Beschlusskompetenz	294
J. Die Anfechtbarkeit des Beschlusses	299
I. Die Anfechtungsgründe	299
1. Formelle Anfechtungsgründe	299
2. Materielle Anfechtungsgründe	301
II. Die Anfechtungsberechtigung	304
1. Wohnungseigentümer	304
2. Das Anfechtungsrecht des Zwangsverwalters	306
3. Das Anfechtungsrecht des Verwalters hinsichtlich des Abberufungsbeschlusses	307
4. Anfechtungspflicht	315
III. Die Anfechtungsfrist	316
1. Fristberechnung	317
2. Fristwahrung	319
3. Verschiedene Kläger	320
a) übereinstimmende Klageanträge	322
b) differente Klageanträge	323
c) teilweise übereinstimmende Klageanträge	323
d) Der Wechsel der Parteistellung in einem Anfechtungs- verfahren	323
IV. Die Klagebegründungsfrist	324
V. Unverschuldete Fristversäumnis	325
1. Frist des Wiedereinsetzungsantrags	326
2. Gründe der Wiedereinsetzung	326
VI. Die Rechtsfolgen der Anfechtung	328
VII. Der Umfang der Anfechtung	329
VIII. Die Rechtsfolgen der Ungültigkeitserklärung	331
IX. Die Haftung des Verwalters gegenüber dritten Personen bei der Aufhebung von Beschlüssen	332
X. Die Wirkung eines im Anfechtungsverfahren abgeschlossenen Vergleiches	333
XI. Vorschaltverfahren	335
K. Schwebend unwirksame Beschlüsse	337

L. Der Beschluss auf Grund einer Öffnungsklausel	340
I. Die Rechtliche Einordnung	341
II. Die Notwendigkeit der Eintragung des Beschlusses auf Grund einer Öffnungsklausel in die Wohnungsgrundbücher	342
M. Die Versammlungsniederschrift	345
I. Die Verpflichtung zur Erstellung	345
II. Die Form der Niederschrift	346
1. Schriftform	346
2. Unterzeichnung	347
3. Beglaubigung	349
III. Die Frist zur Erstellung	349
IV. Die Versendungspflicht	350
V. Das Einsichtsrecht	350
VI. Inhalt der Niederschrift	351
1. Ort und Zeitpunkt der Versammlung	352
2. Angaben über die Anwesenheit, Vertretung und Beschlussfähigkeit	352
3. Beschlussfassungen	352
4. sonstige Inhalte	353
VII. Die Protokollierung als Wirksamkeitsvoraussetzung für eine Beschlussfassung	354
VIII. Die Beweisfunktion der Niederschrift	355
IX. Berichtigung der Niederschrift	356
1. Die Berichtigung durch den Verfasser	356
2. Der Berichtigungsanspruch	356
a) Gegenstände des Berichtigungsverlangens	357
aa) Falscher Beschlussgegenstand	357
bb) Falsches Beschluss- oder Abstimmungsergebnis	357
cc) Sonstige falsche Angaben	358
b) Frist der Klage	358
c) Die Beweislast	360
d) Der Rechtsschutz gegen eine unberechtigte Berichtigung	360
X. Lösungsansprüche	360
XI. Aufbewahrungsdauer	362
XII. Die Beschluss-Sammlung	362
1. Einleitung	362
2. Allgemeines	363
3. Verhältnis zum Grundbuch	364
4. Pflichten des Verwalters und des Versammlungsleiters	364
5. Inhalt der Beschluss-Sammlung	366
a) Die gesetzlichen Vorgaben in § 24 Absatz 7 Satz 2 WEG	366
aa) Entziehungsverfahren	367
bb) Verfahren gegen dritte Personen	367
cc) Hausgeldklagen	367
dd) Klageabweisende Entscheidungen	368
ee) Gerichtliche Vergleiche	368
ff) Mahnverfahren	370
gg) Geschäftsordnungsbeschlüsse	370

b) Weitere Erfordernisse	371
6. Die Anforderungen an die Führung der Beschluss-Sammlung	372
a) Schriftform	372
aa) Fortlaufende Eintragung	372
bb) Nummerierung	372
b) Unverzüglich	373
c) Datumsangabe	374
7. Die körperliche Ausgestaltung der Beschluss-Sammlung	375
8. Zeitlicher Geltungsbereich	375
a) Informationsdefizit	376
b) Wahlösungen	376
c) Zuständigkeit des Verwalters	377
9. Einsichtsrechte	377
10. Streitigkeiten über Inhalte	378
a) Verwalterpflichten	379
b) Beschluss-Sammlung versus Niederschrift	379
N. Die Besonderheiten der Mehrhausanlage	380
I. Allgemeiner Grundsatz im Rahmen der Verwaltung von Mehrhausanlagen	381
II. Möglichkeiten der Verwaltungstrennung	384
1. Trennung des Stimmrechtes	386
2. Die so genannte Teilversammlung bei der Trennung des Stimmrechtes	388
3. Die so genannte Teilversammlung ohne Trennung des Stimmrechtes	390
a) Die Einladung zu den Teilversammlungen	391
b) Das Teilnahmerecht an den einzelnen Teilversammlungen	391
c) Die Beschlussfassung	392
aa) Die Beschlussfähigkeit	392
bb) Die Berechnung der Stimmenmehrheit	392
cc) Das Zustandekommen des Beschlusses	393
d) Die Anfechtung des Beschlusses	394
III. Rechtsfolgen von Verstößen	395
1. Die Rechtswirkungen unzureichender Beschlussfassungen	395
2. Das Anfechtungsrecht	396
O. Die Verbindung der Versammlungen mehrerer Wohnungseigentümergeinschaften	398
P. Die schriftliche Beschlussfassung nach § 23 Abs. 3 WEG	400
I. Die Initiierung der Beschlussfassung	400
II. Die Teilnahme an dem Verfahren	401
III. Das Erfordernis der Allstimmigkeit	401
1. Zustimmung aller Eigentümer	401
2. Die Behandlung von Stimmrechtsausschlüssen	402
IV. Das Verfahren	403
V. Das Schriftformerfordernis	404
VI. Das Zustandekommen des Beschlusses	404

VII. Widerruf und Anfechtung der Stimmabgabe	405
VIII. Vertretung bei der schriftlichen Beschlussfassung	407
IX. Die Anfechtung des schriftlichen Beschlusses	407
X. Die Abgrenzung der allstimmigen Beschlussfassung zur Vereinbarung	408
XI. Abweichende Regelungen	409
XII. Der so genannte Sukzessivbeschluss	410
Q. Die Wohnungseigentümergeinschaft als Sondereigentümerin	412
I. Die Einladung zur Wohnungseigentümerversammlung	412
II. Die Stimmrechtsausübung der Wohnungseigentümergein- schaft als Sondereigentümerin	413
1. Mögliche Varianten	413
2. Die Durchführung der Stimmabgabe	415
3. Die Mehrheitsstellung des Verbandes	416
4. Stimmrechtsausschlüsse zu Lasten des Verbandes	417
III. Der Verband als Wohnungseigentümer in anderen Wohnungs- eigentümergeinschaften	417
R. Die Verwaltervergütung im Zusammenhang mit der Wohnungs- eigentümerversammlung	419
I. Die rechtlichen Vorgaben des Verwaltungsvertrages	420
II. Gebühren für die Abhaltung von Wohnungseigentümerversammlungen	421
S. Die Wohnungseigentümerversammlung unter Berücksichtigung technischer Neuerungen	425
Stichwortverzeichnis	427