

# Inhaltsübersicht

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

# **Inhaltsverzeichnis**

<b>A. Einleitung .....</b>	<b>1</b>
<b>B. Die Einberufung der Wohnungseigentümersversammlung .....</b>	<b>6</b>
I. Die Befugnis zur Einberufung .....	8
1. Die Einberufung der Wohnungseigentümersversammlung durch den bestellten Verwalter .....	8
2. Die Einberufung durch den Scheinverwalter .....	8
a) Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts als Verwalter .....	9
b) Die Unternehmergegesellschaft .....	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 Wohnungseigentümersversammlung durch einen gerichtlich bestellten Verwalter .....	23
4. Die Einberufung der Wohnungseigentümersversammlung durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates .....	25
a) Das Fehlen des Verwalters .....	27
b) Die pflichtwidrige Weigerung des Verwalters .....	28
5. Die Einberufung der Wohnungseigentümersversammlung 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 Wohnungseigentümersversammlung .....	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) Testamentsvolltrecker und Nachlasspfleger sowie -verwalter .....	54
e) sonstige dritte Personen .....	54
VII. Die Pflicht zur Einberufung der Wohnungseigentümerver- sammlung .....	55
1. Die Verpflichtung des Verwalters .....	55
a) Die regelmäßig einzuberufende Wohnungseigentümer- versammlung .....	55
b) Die Einberufung auf Grund einer Vereinbarung .....	56
c) Das Minderheitenquorum des § 24 Abs. 2, zweite Alter- native WEG zur Begründung der Einberufungspflicht einer Wohnungseigentümersammlung .....	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 Wiederholungs- versammlung .....	63
f) Die Verpflichtung auf Grund einer Anweisung der Wohnungseigentümer .....	64
2. Die Verpflichtung des Vorsitzenden des Verwaltungsbe- rats .....	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 Tagesordnungs- punkte .....	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
<b>C. Die Vertretung in der Wohnungseigentümerversammlung .....</b>	<b>94</b>
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
<b>D. Die Anwesenheit dritter Personen in der Wohnungseigentümerversammlung .....</b>	<b>120</b>
I. Das fehlende Anwesenheitsrecht .....	120
II. Ausnahmeregelungen .....	123
III. Entscheidung über die Anwesenheit dritter Personen .....	125
<b>E. Die Delegiertenversammlung .....</b>	<b>127</b>
I. Problemstellung .....	127
II. Stellungnahme .....	129
III. Die formelle Ausgestaltung des Delegiertensystems .....	130
IV. Die inhaltliche Ausgestaltung des Delegiertensystems .....	131
<b>F. Die Art der Willensbildung .....</b>	<b>133</b>
I. Das Mehrheitsprinzip .....	133
1. Die Anwendung des Mehrheitsprinzips .....	134
2. Die Berechnung der Stimmenmehrheit .....	136

<b>II. Der Beschluss als Instrument der Willensbildung .....</b>	<b>137</b>
1. Der Rechtscharakter des Beschlusses .....	138
2. Abgrenzung von Beschluss zur Vereinbarung .....	139
3. Der Scheinbeschluss .....	140
<b>III. Der positive und negative Beschluss .....</b>	<b>141</b>
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 Beschlusses .....	144
a) Die Anfechtbarkeit des positiven Beschlusses .....	145
b) Die Anfechtbarkeit des negativen Beschlusses .....	145
<b>IV. Der „Eimannbeschluss“ .....</b>	<b>148</b>
<b>V. Der so genannte Zweitbeschluss .....</b>	<b>151</b>
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 Zweitbeschlusses .....	155
bb) Die heilende Rückwirkung der Zweitbeschlussfassung vor Ablauf der Anfechtungsfrist des Erstbeschlusses .....	157
d) Der ergänzende Zweitbeschluss .....	158
3. Der Anspruch auf einen Zweitbeschluss .....	159
<b>VI. Der Aufhebungsbeschluss .....</b>	<b>160</b>
<b>VII. Der Grundlagenbeschluss .....</b>	<b>162</b>
<b>G. Das Stimmrecht .....</b>	<b>163</b>
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
<b>III. Stimmrechtsausschlüsse .....</b>	<b>176</b>
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
<b>IV. Der rechtsmissbräuchliche Gebrauch oder Nichtgebrauch des Stimmrechtes .....</b>	<b>193</b>
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
<b>V. Stimmrechtsbindungsverträge .....</b>	<b>198</b>
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
<b>H. Die Durchführung der Versammlung .....</b>	<b>205</b>
<b>I. Der Vorsitz in der Versammlung .....</b>	<b>205</b>
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
<b>II. Die Aufgaben des Versammlungsvorsitzenden .....</b>	<b>208</b>
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 Rufen 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 Wohnungseigentümersammlung .....	243
ee) Die Unterbrechung der Wohnungseigentümerversammlung .....	244
ff) Die Vertagung der Wohnungseigentümersammlung .....	245
gg) Der endgültige Abbruch der Wohnungseigentümersammlung .....	245
b) Das Hausrecht .....	246
aa) Das Zutrittsverbot .....	246
bb) Der Saalverweis .....	247
cc) Der Ausschluss eines Gemeinschaftsmitgliedes wegen einer vorliegenden Interessenskollision .....	248
<b>I. Die Nichtigkeit der Beschlüsse .....</b>	<b>250</b>
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
<b>VI. Die sogenannte Pseudovereinbarung .....</b>	<b>261</b>
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 „vereinbarungersetzenden Beschlussfassungen“ .....	277
9. Stellungnahme .....	279
10. Zulässige Beschlussfassungen .....	281
11. Die Anspruchsgrundierung 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
<b>J. Die Anfechtbarkeit des Beschlusses .....</b>	<b>299</b>
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. Unverschuldetes 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
<b>K. Schwebend unwirksame Beschlüsse .....</b>	<b>337</b>

---

<b>L. Der Beschluss auf Grund einer Öffnungsklausel</b> .....	340
I. Die Rechtliche Einordnung .....	341
II. Die Notwendigkeit der Eintragung des Beschlusses auf Grund einer Öffnungsklausel in die Wohnungsgrundbücher .....	342
<b>M. Die Versammlungsniederschrift</b> .....	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. Löschungsansprüche .....	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>b) Weitere Erfordernisse .....</b>	<b>371</b>
<b>6. Die Anforderungen an die Führung der Beschluss-Sammlung .....</b>	<b>372</b>
a) Schriftform .....	372
aa) Fortlaufende Eintragung .....	372
bb) Nummerierung .....	372
b) Unverzüglich .....	373
c) Datumsangabe .....	374
<b>7. Die körperliche Ausgestaltung der Beschluss-Sammlung .....</b>	<b>375</b>
<b>8. Zeitlicher Geltungsbereich .....</b>	<b>375</b>
a) Informationsdefizit .....	376
b) Wahllösungen .....	376
c) Zuständigkeit des Verwalters .....	377
<b>9. Einsichtsrechte .....</b>	<b>377</b>
<b>10. Streitigkeiten über Inhalte .....</b>	<b>378</b>
a) Verwalterpflichten .....	379
b) Beschluss-Sammlung versus Niederschrift .....	379
 <b>N. Die Besonderheiten der Mehrhausanlage .....</b>	 <b>380</b>
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 Stimmrechts .....	388
3. Die so genannte Teilversammlung ohne Trennung des Stimmrechts .....	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
 <b>O. Die Verbindung der Versammlungen mehrerer Wohnungseigentümergemeinschaften .....</b>	 <b>398</b>
 <b>P. Die schriftliche Beschlussfassung nach § 23 Abs. 3 WEG .....</b>	 <b>400</b>
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
<b>Q. Die Wohnungseigentümergemeinschaft als Sondereigentümerin .....</b>	<b>412</b>
I. Die Einladung zur Wohnungseigentümersversammlung .....	412
II. Die Stimmrechtsausübung der Wohnungseigentümergemeinschaft 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 Wohnungseigentümergemeinschaften .....	417
<b>R. Die Verwaltervergütung im Zusammenhang mit der Wohnungseigentümersversammlung .....</b>	<b>419</b>
I. Die rechtlichen Vorgaben des Verwaltungsvertrages .....	420
II. Gebühren für die Abhaltung von Wohnungseigentümersversammlungen .....	421
<b>S. Die Wohnungseigentümersversammlung unter Berücksichtigung technischer Neuerungen .....</b>	<b>425</b>
Stichwortverzeichnis .....	427