



## Inhaltsübersicht

<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>XV</b>
<b>Einführung.....</b>	<b>1</b>
A. Problemstellung .....	1
B. Gang der Untersuchung .....	2
<b>1. Kapitel: Historische Entwicklung und landesspezifische Grundlagen .....</b>	<b>4</b>
A. Das Wohnungseigentum in Deutschland .....	4
B. Das Stockwerkeigentum in der Schweiz .....	23
C. Das Stockwerkeigentum in Liechtenstein .....	34
D. Vergleich.....	44
<b>2. Kapitel: Das persönliche Stimmrecht .....</b>	<b>54</b>
A. Stimmrechtsabspaltung .....	55
B. Stimmkraft.....	59
C. Stimmverbot.....	64
D. Vergleich.....	68
<b>3. Kapitel: Die persönliche Stimmrechtsausübung .....</b>	<b>71</b>
A. Die Willensbildung durch Beschluss in der Versammlung .....	72
B. Umlauf- und Zirkulationsbeschluss.....	108
C. Vergleich.....	113
<b>4. Kapitel: Die nichtpersönliche Stimmrechtsausübung .....</b>	<b>119</b>
A. Ausübung kraft Gesetz .....	119
B. Übertragung des Stimmrechts .....	125
C. Vergleich.....	142
<b>5. Kapitel: Beschränkungen der Stimmrechtsübertragung .....</b>	<b>144</b>
A. Gesetzliche Beschränkungen .....	145
B. Beschränkung durch Vereinbarung oder Beschluss .....	150
C. Stimmbindungen.....	175
D. Vergleich.....	179
<b>6. Kapitel: Grenzen der Beschränkung .....</b>	<b>183</b>
A. Form und Quotenregelung.....	185
B. Empfängerkreis.....	187
C. Vertreter oder Stimmbote .....	198
D. Gesamtumstände .....	202
E. Vergleich .....	214
<b>Fazit.....</b>	<b>216</b>





## Inhaltsverzeichnis

<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>XV</b>
<b>Einführung.....</b>	<b>1</b>
A. Problemstellung .....	1
B. Gang der Untersuchung .....	2
<b>1. Kapitel: Historische Entwicklung und landesspezifische Grundlagen .....</b>	<b>4</b>
A. Das Wohnungseigentum in Deutschland .....	4
I. Entstehung .....	4
II. Weitere Entwicklung .....	6
1. Änderungsgesetze.....	6
2. Die Reform von 2007.....	8
3. Verbrauchereigenschaft .....	13
4. Zukünftige Reformen .....	14
III. Charakteristika .....	15
1. Begründung und sachenrechtlicher Aspekt .....	15
2. Schuldrechtlicher Aspekt.....	16
3. Rechtsfähigkeit .....	20
4. Willensbildungsprozess .....	21
B. Das Stockwerkeigentum in der Schweiz .....	23
I. Entstehung .....	23
II. Weitere Entwicklung .....	24
III. Charakteristika .....	26
1. Begründung und sachenrechtlicher Aspekt .....	26
2. Schuldrechtlicher Aspekt.....	29
3. Rechtsfähigkeit .....	31
4. Willensbildungsprozess .....	32
C. Das Stockwerkeigentum in Liechtenstein .....	34
I. Entstehung .....	34
II. Weitere Entwicklung .....	36
III. Charakteristika .....	38
1. Begründung und sachenrechtlicher Aspekt .....	38
2. Schuldrechtlicher Aspekt.....	40
3. Rechtsfähigkeit .....	41
4. Willensbildungsprozess .....	43
D. Vergleich.....	44



I. Entstehung und Entwicklung .....	44
II. Charakteristika .....	48
<b>2. Kapitel: Das persönliche Stimmrecht .....</b>	<b>54</b>
A. Stimmrechtsabspaltung .....	55
I. Deutschland .....	55
II. Schweiz .....	58
III. Liechtenstein .....	59
B. Stimmkraft .....	59
I. Kopfprinzip .....	59
1. Deutschland .....	59
2. Schweiz .....	60
3. Liechtenstein .....	61
II. Wertprinzip und Wertquoten .....	62
1. Deutschland .....	62
2. Schweiz .....	62
3. Liechtenstein .....	62
III. Objektprinzip .....	63
1. Deutschland .....	63
2. Schweiz .....	63
3. Liechtenstein .....	63
C. Stimmverbot .....	64
I. Deutschland .....	64
II. Schweiz .....	67
III. Liechtenstein .....	68
D. Vergleich .....	68
<b>3. Kapitel: Die persönliche Stimmrechtsausübung .....</b>	<b>71</b>
A. Die Willensbildung durch Beschluss in der Versammlung .....	72
I. Wirksamkeitsvoraussetzungen .....	73
1. Einberufung der Versammlung .....	74
a) Deutschland .....	74
b) Schweiz .....	77
c) Liechtenstein .....	79
2. Beschlussfähigkeit .....	80
a) Deutschland .....	80
b) Schweiz .....	82
c) Liechtenstein .....	83



3. Beschlusskompetenz.....	83
a) Deutschland .....	83
b) Schweiz .....	86
c) Liechtenstein .....	87
4. Erforderliche Mehrheiten .....	88
a) Deutschland .....	88
1) Einfache Stimmenmehrheit .....	88
2) Doppelt qualifizierte Mehrheit .....	90
3) Absolute Stimmenmehrheit .....	91
4) Alle Beeinträchtigten .....	92
b) Schweiz .....	92
1) Einfaches Mehr .....	93
2) Qualifiziertes Mehr .....	93
3) Einstimmigkeit .....	94
c) Liechtenstein .....	94
5. Minderjährige .....	95
a) Deutschland .....	95
b) Schweiz .....	97
c) Liechtenstein .....	97
6. Geschäfts- und Handlungsunfähigkeit .....	97
a) Deutschland .....	97
b) Schweiz .....	98
c) Liechtenstein .....	99
7. Ergänzende Wirksamkeitsvoraussetzungen .....	99
a) Deutschland .....	99
b) Schweiz .....	100
c) Liechtenstein .....	100
II. Unwirksamkeitsgründe .....	100
1. Beschlussmangel .....	100
a) Deutschland .....	100
b) Schweiz .....	102
c) Liechtenstein .....	102
2. Folgen des Beschlussmangels .....	103
a) Deutschland .....	103
b) Schweiz .....	104
c) Liechtenstein .....	105



3. Bestandskraft .....	105
a) Deutschland .....	105
b) Schweiz.....	107
c) Liechtenstein .....	108
B. Umlauf- und Zirkulationsbeschluss .....	108
I. Deutschland .....	109
II. Schweiz .....	110
III. Liechtenstein.....	112
C. Vergleich.....	113
I. Die Willensbildung durch Beschluss in der Versammlung .....	113
II. Umlauf- und Zirkulationsbeschluss .....	118
<b>4. Kapitel: Die nichtpersönliche Stimmrechtsausübung .....</b>	<b>119</b>
A. Ausübung kraft Gesetz .....	119
I. Testamentsvollstrecker, Willensvollstrecker und Testamentsexekutor ..	119
1. Deutschland .....	119
2. Schweiz .....	120
3. Liechtenstein .....	120
II. Nachlasspfleger, Erbschaftsverwalter und Verlassenschaftskurator ....	121
1. Deutschland .....	121
2. Schweiz .....	121
3. Liechtenstein .....	121
III. Zwangsverwalter und Betreibungsbeamter .....	122
1. Deutschland .....	122
2. Schweiz .....	123
3. Liechtenstein .....	123
IV. Insolvenzverwalter, Konkursverwaltung und Masseverwalter .....	124
1. Deutschland .....	124
2. Schweiz .....	125
3. Liechtenstein .....	125
B. Übertragung des Stimmrechts.....	125
I. Grundlagen .....	125
1. Deutschland .....	125
2. Schweiz .....	127
3. Liechtenstein .....	127
II. Abgrenzung zum Boten .....	128
1. Deutschland .....	128



2. Schweiz .....	130
3. Liechtenstein .....	130
III. Nießbrauchberechtigter und Nutznießer .....	131
1. Deutschland.....	131
2. Schweiz .....	132
3. Liechtenstein .....	133
IV. Inhaber eines dinglichen Wohnrechts .....	133
1. Deutschland.....	133
2. Schweiz .....	134
3. Liechtenstein .....	135
V. Wohnungsanwärter .....	136
1. Deutschland.....	136
2. Schweiz .....	137
3. Liechtenstein .....	137
VI. Dauerbevollmächtigter .....	138
1. Deutschland.....	138
2. Schweiz .....	139
3. Liechtenstein .....	139
VII. Generalbevollmächtigter mit Verfügungsmacht und Substitutionsbefugnis .....	140
1. Deutschland.....	140
2. Schweiz .....	141
3. Liechtenstein .....	141
C. Vergleich.....	142
<b>5. Kapitel: Beschränkungen der Stimmrechtsübertragung .....</b>	<b>144</b>
A. Gesetzliche Beschränkungen .....	145
I. Minderjährige .....	145
1. Deutschland.....	145
2. Schweiz .....	145
3. Liechtenstein .....	146
II. Geschäfts- und Handlungsunfähigkeit.....	146
1. Deutschland.....	146
2. Schweiz .....	147
3. Liechtenstein .....	147
III. Stimmverbot.....	147
1. Deutschland.....	147



2. Schweiz .....	149
3. Liechtenstein .....	150
B. Beschränkung durch Vereinbarung oder Beschluss .....	150
I. Verfahren .....	150
1. Deutschland .....	150
2. Schweiz .....	157
3. Liechtenstein .....	159
II. Form.....	159
1. Deutschland .....	159
2. Schweiz .....	162
3. Liechtenstein .....	162
III. Quotenregelungen .....	163
1. Deutschland .....	163
2. Schweiz .....	164
3. Liechtenstein .....	165
IV. Bestimmter Empfängerkreis .....	165
1. Verwalter .....	166
a) Deutschland .....	166
b) Schweiz.....	167
c) Liechtenstein .....	168
2. Miteigentümer.....	168
a) Deutschland .....	168
b) Schweiz.....	170
c) Liechtenstein .....	170
3. Verwaltungsbeirat, Ausschuss und Delegierter .....	170
a) Deutschland .....	170
b) Schweiz.....	172
c) Liechtenstein .....	173
4. Nichteigentümer .....	173
a) Deutschland .....	173
b) Schweiz.....	174
c) Liechtenstein .....	175
C. Stimmbindungen.....	175
I. Deutschland .....	175
II. Schweiz .....	178
III. Liechtenstein.....	178





D. Vergleich .....	179
I. Gesetzliche Beschränkung .....	179
II. Beschränkung durch Vereinbarung oder Beschluss .....	179
III. Stimmbindungen .....	181
<b>6. Kapitel: Grenzen der Beschränkung .....</b>	<b>183</b>
A. Form und Quotenregelung .....	185
I. Deutschland .....	185
II. Schweiz .....	186
III. Liechtenstein .....	186
B. Empfängerkreis .....	187
I. Verwalter .....	187
1. Deutschland .....	187
a) Untervollmacht .....	188
b) Gesamtvertretung .....	190
2. Schweiz .....	191
3. Liechtenstein .....	192
II. Andere Eigentümer .....	192
1. Deutschland .....	192
2. Schweiz .....	192
3. Liechtenstein .....	193
III. Eheleute .....	193
1. Deutschland .....	193
2. Schweiz .....	196
3. Liechtenstein .....	196
IV. Familienmitglieder .....	197
1. Deutschland .....	197
2. Schweiz .....	197
3. Liechtenstein .....	198
C. Vertreter oder Stimmbote .....	198
I. Deutschland .....	198
II. Schweiz .....	201
III. Liechtenstein .....	201
D. Gesamtumstände .....	202
I. Vertrauenstatbestand .....	202
1. Deutschland .....	202
2. Schweiz .....	205



3. Liechtenstein .....	205
II. Unzumutbarkeit.....	206
1. Deutschland .....	206
2. Schweiz .....	212
3. Liechtenstein .....	213
E. Vergleich.....	214
<b>Fazit .....</b>	<b>216</b>