

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	13
Schrifttumsverzeichnis	16

Einführung	25
----------------------	----

1. Abschnitt

Die Grundlegende Bestimmung des § 25 Abs. 2 Satz 1

§ 1 Die Bemessung der Stimmkraft	27
I. Das sog. Kopfprinzip	27
II. Das sog. Objektprinzip	27
III. Die Auslegung des Gesetzes	28
IV. Ergebnis	29
§ 2 Die Abdingbarkeit des § 25 Abs. 2 Satz 1	29
I. Sinn und Zweck des § 25 Abs. 2 Satz 1	29
II. Wertorientierte Stimmrechtsregelungen	30
1. Der Meinungsstand	30
2. Stellungnahme	31
a) Die Gestaltungsfreiheit gem. § 10 Abs. 1 Satz 2	31
b) Die Schranken der Gestaltungsfreiheit	31
aa) Die Schranke des § 10 Abs. 1 Satz 2 2. HS.	31
bb) Der Gleichbehandlungsgrundsatz	32
cc) Die Schranken der §§ 134, 138, 242 BGB	32
c) Die Gestaltungsfreiheit bei Bestellung und Abberufung des Verwalters	34
III. Minderheitenschutz gegen Majorisierung	34
1. Der Stimmrechtsausschluß analog § 25 Abs. 5	34
2. Die Nichtigkeit des Beschlusses gem. § 138 BGB	35
3. Die Ungültigkeitserklärung eines Beschlusses	35
a) Die materielle Grundlage einer Beschlüßanfechtung	35
b) Die Rechtsfolgen einer Beschlüßanfechtung	36
IV. Ergebnis	36
§ 3 Der Stimmrechtsträger	37
I. Der eingetragene, materiell berechnigte Wohnungseigentümer	37
II. Der Scheineigentümer	38
1. Grundsatz	38
2. Der Schutz der redlichen Mitwohnungseigentümer	39
a) Der Meinungsstand	39
aa) Die Ansicht des KG	39
bb) Die Ansicht von Weitnauer	39
b) Eigene Lösung	40
aa) Die gesetzliche Eigentumsvermutung	40

bb)	Der öffentliche Glaube des Grundbuchs	41
(1)	Die Stimmabgabe als Verfügung	41
(a)	Die Stimmabgabe als Willenserklärung	41
(b)	Stimmabgabe und Beschluß als Rechtsgeschäfte	42
(2)	Zwischenergebnis	43
(3)	Der Beschluß als Verfügung bezüglich des Wohnungseigentums	43
cc)	§ 893 2. Fall BGB analog	44
(1)	Die Gesetzeslücke	44
(2)	Das Ausfüllen der Gesetzeslücke	46
(3)	Die Bösgläubigkeit	46
c)	Ergebnis	47
III.	Der Wohnungsanwärter	48
1.	Problem und Meinungsstand	48
a)	Das Stimmrecht des Wohnungsanwärters	48
b)	Das Stimmrecht des Wohnungseigentümers	48
2.	Stellungnahme	49
a)	Analoge Anwendung des § 25 Abs. 2	49
b)	Gesetzesübersteigende Rechtsfortbildung	51
c)	Ergebnis	52

Zweiter Abschnitt

Das Stimmrecht mehrerer Inhaber eines Wohnungseigentums

§ 4	Gesetzliche Regelung und deren Ziel	54
§ 5	Die von § 25 Abs. 2 Satz 2 erfaßten Mitberechtigungen	55
I.	Die dingliche Zuordnung	55
II.	Die einzelnen Rechtsgemeinschaften	55
1.	Die Bruchteilsgemeinschaft	55
2.	Die juristischen Personen	56
3.	Gesamthandsgemeinschaften	56
a)	Die Personenhandelsgesellschaften	56
b)	Die Gesellschaft des bürgerlichen Rechts	57
c)	Der nicht rechtsfähige Verein	58
d)	Die Erbengemeinschaft	58
e)	Die Gütergemeinschaft	58
f)	Zusammenfassung	59
§ 6	Die einheitliche Stimmrechtsausübung	59
I.	Die unmittelbare Stimmrechtsausübung	59
II.	Die Stimmrechtsausübung durch einen Vertreter	60
III.	Die Stimmbefugnis eines Mitberechtigten	61
1.	Die Stimmbefugnis als Mitberechtigter	61
2.	Die Stimmbefugnis aufgrund Vertretungsmacht	61
3.	Die Prüfungspflicht des Versammlungsleiters	62
4.	Ergebnis	63
IV.	Die Stimmbefugnis der Anteilsmajorität	64

1. Der Meinungsstand	64
2. Die Vertretungsbefugnis	64
a) Billigung des Mehrheitsvotums	65
b) Zweifel hinsichtlich der Legitimation der Mehrheit	65
3. Ergebnis	66
§ 7 Rechtsfolgen einer uneinheitlichen Stimmabgabe der Mitberechtigten	66
§ 8 Stimmrecht bei mehrfacher Mitberechtigung	68
I. Die Mitberechtigten als Träger mehrerer Wohnungseigentumsrechte	68
II. Personenidentische Mitberechtigtingemeinschaften mit unterschiedlichen Rechtsformen	69
III. Personenverschiedene Mitberechtigtingemeinschaften	70
1. Problem und Meinungsstand	70
2. Eigene Lösung	72
3. Ergebnis	74

Dritter Abschnitt

Ausschluß des Wohnungseigentümers von seiner Stimmbefugnis

§ 9 Allgemeiner Stimmrechtsausschluß in der Gemeinschaftsordnung	75
I. Gesetzliche Grundlagen und Meinungsstand	75
II. Die Gestaltungsfreiheit gem. § 10 Abs. 1 Satz 2	77
III. Eingriffe in den Kernbereich der Mitgliedschaft	77
1. Die Kernbereichslehre im Gesellschaftsrecht	77
2. Die Kernbereichslehre im Wohnungseigentumsrecht	78
IV. Maßnahmen außerhalb des Kernbereichs der Mitgliedschaft	78
1. Die Interdependenz von Mehrheitsentscheidung und Stimmrechtsausschluß	79
2. Die Kompensation des Stimmrechtsausschlusses durch die verbleibenden Mitverwaltungsrechte	80
a) Die Rechtslage im Gesellschaftsrecht	80
b) Wohnungseigentumsrechtliche Besonderheiten	81
aa) Die eingeschränkte Interessenhomogenität	81
bb) Die sozialpolitische Bedeutung des Wohnungseigentums	82
cc) Die fehlende Austrittsmöglichkeit	83
dd) Die Verbindung von Herrschaft und uneingeschränkter persönlicher Haftung	83
3. Zwischenergebnis	83
§ 10 Der Stimmrechtsausschluß bei Vorliegen eines wichtigen Grundes	84
I. Zum Rückstand mit Zahlungsverpflichtungen	85
1. Der Beschluß des BayObLG vom 9.2. 1965	85

2. Der Beschluß des LG München I vom 13.7.1978	85
3. Der Beschluß des KG vom 15.2.1988	86
II. Zur Entziehung des Wohnungseigentums	86
§ 11 Der Stimmrechtsverzicht	87
§ 12 Zusammenfassung	88

Vierter Abschnitt
Stimmrechtsbeschränkungen

§ 13 Die Stimmbindung	89
I. Die Stimmbindung kraft Gesetzes und als Nebenpflicht	89
1. Bewegliche Stimmrechtsschranken, insbesondere Bindung der Stimmrechtsausübung an die Treuepflicht	89
2. Die Stimmbindung nach § 21 Abs. 4	91
3. Die Stimmbindung als Nebenpflicht eines Rechtsgeschäfts	91
a) Stimmbindung bei dinglicher Belastung und Mietverhältnis	92
b) Stimmbindung bei Veräußerung des Wohnungseigentums	92
II. Die Stimmbindung kraft Stimmbindungsvertrages	92
1. Berechtigte und Inhalt von Stimmbindungsverträgen	93
2. Die Rechtsnatur der Stimmbindungsverträge	94
3. Die Wirkung des Stimmbindungsvertrages	94
4. Die Zulässigkeit von Stimmbindungsverträgen	95
a) Der Grundsatz	95
b) Stimmbindungsverträge mit Nichtwohnungseigentümern	96
c) Der Stimmbindungsvertrag mit dem Verwalter	97
5. Das statuarische Verbot von Stimmbindungsverträgen	98
6. Zulässigkeitsgrenzen	99
a) Die Unwirksamkeit des Stimmbindungsvertrages	99
aa) Sitten- oder gesetzeswidrige Verstöße gegen Grundsätze des Wohnungseigentumsrechts	100
(1) Zum Abstimmungsermessen	100
(2) Die unzulässige Einflußnahme auf die Abstimmung	100
(3) Langfristige, einseitige Stimmbindungsverträge	101
(4) Langfristige Konsortialverträge	102
bb) Die Sittenwidrigkeit von Stimmbindungsverträgen nach allgemeinen Grundsätzen	103
(1) Die Knebelung	103
(2) Der Stimmenverkauf und -kauf	104
b) Grenzen der Stimmbindung im Einzelfall	105
aa) Grenzen aus Treu und Glauben	105
bb) Abstimmungen im Kernbereich der Mitgliedschaft	106
c) Zustimmungsbefürftige Stimmbindungsverträge	107

7. Folgen bindungsgemäßer und bindungswidriger Stimmabgaben	109
a) Die Stimmabgabe bei wirksamer vertraglicher Stimmbindung	109
b) Die Stimmabgabe bei unwirksamer vertraglicher Stimmbindung	111
8. Die Durchsetzbarkeit von Stimmbindungsverträgen	112
a) Klagbarkeit und Vollstreckbarkeit	112
b) Die Vollstreckung	114
aa) Die negative Abstimmungsverpflichtung	114
bb) Die positive Abstimmungsverpflichtung	114
c) Einstweiliger Rechtsschutz	117
aa) Problem und Meinungsstand	117
bb) Die einstweilige Verfügung auf Abgabe einer bestimmten Stimme	118
cc) Das Verbot abredewidriger Stimmabgabe	119
dd) Zwischenergebnis	119
d) Zur Sicherung der Stimmbindung	119
9. Zusammenfassung (Stimmbindungsvertrag)	120
§ 14 Die Stimmberechtigung bei Unterteilung von Wohnungseigentum	122
I. Problemstellung	122
II. Die Unterteilung eines Wohnungseigentumsrechts	122
1. Der Meinungsstand	122
2. Die Veränderung der Stimmrechtsverhältnisse	123
a) Die Stimmrechtsregelungen	123
b) Das Zustimmungserfordernis	124
c) Die Beschränkung des Stimmrechts	125
III. Die Unterteilung von Wohnungseigentum und seine Veräußerung	125
1. Der Meinungsstand	125
a) Die zustimmungsfreie Stimmrechtsvermehrung	125
b) Die zustimmungspflichtige Stimmrechtsvermehrung	126
c) Die analoge Anwendung der §§ 1025, 1109 Abs. 1 BGB	126
d) Die analoge Anwendung des § 25 Abs. 2 Satz 2	126
e) Die Aufteilung des Stimmrechts nach Bruchteilen	127
2. Stellungnahme	127
a) Stimmrecht und Wertprinzip	127
b) Stimmrecht und Kopfprinzip	127
c) Stimmrecht und Objektprinzip	128
aa) Die Veränderung der Abstimmungsverhältnisse	128
bb) Die zustimmungsfreie Teilveräußerung	128
cc) Die Einschränkung des Stimmrechts	129
IV. Ergebnis	130
§ 15 Die Stimmberechtigung bei der Vereinigung von Wohnungseigentumsrechten	131

§ 16 Die »uneinheitliche« Stimmabgabe	131
I. Das Problem	132
II. Konträres Abstimmen des Wohnungseigentümers	132
1. Die Rechtslage bei anderen Personenvereinigungen	133
a) Die Rechtslage bei den Personengesellschaften	133
b) Die Rechtslage bei der GmbH	133
c) Die konträre Stimmabgabe bei der AG	134
d) Die konträre Stimmabgabe bei der Genossenschaft	135
2. Übertragung der gesellschaftsrechtlichen Erwägungen auf das Wohnungseigentumsrecht	135
a) Der Wohnungseigentümer als Inhaber eines Wohnungseigentums	135
b) Der Wohnungseigentümer als Inhaber mehrerer Wohnungseigentumsrechte	135
c) Zwischenergebnis	136
d) Ausnahmetatbestände	136
aa) Die uneinheitliche Stimmabgabe von Personenvereinigungen	136
bb) Die uneinheitliche Stimmabgabe bei Stimmbindung	137
e) Die Rechtsfolge einer uneinheitlichen Stimmabgabe	139
III. Die Teilstimmenthaltung	139
IV. Ergebnis	140
§ 17 Das gegenständlich beschränkte Stimmrecht bei Mehrhaus- Anlagen und abgrenzbaren Hausteilen	140
§ 18 Stimmrechtsbeschränkung durch Formbedürftigkeit der Stimmabgabe	142

Fünfter Abschnitt
Das Stimmrecht Dritter

§ 19 Die Abspaltung des Stimmrechts	143
I. Zum Meinungsstand im Wohnungseigentumsrecht	143
II. Das Abspaltungsverbot im Gesellschaftsrecht	143
III. Die Rechtslage im Wohnungseigentumsrecht	145
1. Das Abspaltungsverbot und § 137 BGB	145
2. Das Abspaltungsverbot und Dritteinfluß	145
3. Das Abspaltungsverbot und § 134 BGB	146
IV. Zur Abtretung des Stimmrechts an den Wohnungsanwärter	147
V. Ergebnis	148
§ 20 Dritte als Stimmrechtsträger kraft Gesetzes	149
I. Das Stimmrecht des Nießbrauchers	149
1. Der Nießbrauch am gesamten Sondereigentum	149
a) Die gesetzliche Regelung	149
b) Der Meinungsstand	150
aa) Das Alleinstimmrecht des Wohnungseigentümers	150

bb)	Gemeinschaftliches Stimmrecht	151
cc)	Das Alleinstimmrecht des Nießbrauchers	152
c)	Die Stimmrechtsverteilung	152
aa)	Der Nießbrauch als beschränkt dingliches Recht	152
bb)	Die Rechtsposition des Nießbrauchers	153
cc)	Einschränkungen der Rechtsposition des Nießbrauchers	154
(1)	Die Argumentation von Ring	154
(2)	Die Argumentation von Stürner	155
(a)	Der Verstoß gegen das Abspaltungsverbot	155
(b)	Der Schutz vor unerwünschten Dritten	155
(3)	Das Argument der Rechtsunsicherheit	156
(4)	Kostentragungspflicht und Stimmrecht	157
(a)	Die Kostentragungspflicht im Außenverhältnis	157
(b)	Die Kostentragungspflicht im Innenverhältnis	158
(c)	Die Stimmrechtsaufspaltung	159
(d)	Die gemeinschaftliche Stimmrechtsausübung	159
(aa)	Die Gesetzeslücke	160
(bb)	Das Ausfüllen der Gesetzeslücke	160
(cc)	Die interne Willensbildung von Wohnungseigentümer und Nießbraucher	163
dd)	Das subsidiäre Stimmrecht des Wohnungseigentümers	163
ee)	Ergebnis	164
2.	Der Nießbrauch an Teilen des Sondereigentums	165
a)	Das Stimmrecht in den Fällen der §§ 15, 16 Abs. 1, 21 Abs. 3	165
aa)	Stimmrecht und Kopfprinzip	166
(1)	Die Vermehrung des Stimmrechts	166
(2)	Die gemeinschaftliche Stimmrechtsausübung	166
bb)	Stimmrecht und Objektprinzip	168
cc)	Stimmrecht und Wertprinzip	168
b)	Das Stimmrecht in sonstigen Fällen	168
c)	Ergebnis	169
II.	Das Stimmrecht des Wohnungsberechtigten i. S. d. § 1093 BGB	169
1.	Das Wohnungsrecht am gesamten Sondereigentum	169
a)	Der Meinungsstand	169
b)	Die Verteilung des Stimmrechts	170
aa)	Die Stimmberechtigung in den Angelegenheiten der §§ 15 Abs. 2, 16 Abs. 1	170
bb)	Die Stimmberechtigung bei der Verwaltung	171
(1)	Maßnahmen ordnungsgemäßer Verwaltung	171
(2)	Sonstige Verwaltungsmaßnahmen	172
c)	Ergebnis	173

2.	Das Wohnungsrecht an Teilen des Sondereigentums	173
a)	Stimmrecht und Kopf- oder Objektprinzip	174
b)	Stimmrecht und Wertprinzip	174
III.	Das Stimmrecht des Dauerwohnberechtigten.	175
1.	Das Dauerwohnrecht am gesamten Sondereigentum	175
a)	Das Stimmrecht bei Gebrauch und Nutzung	175
b)	Das Stimmrecht bei Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums	176
c)	Ergebnis	177
2.	Das Dauerwohnrecht an Teilen des Sondereigentums	177
IV.	Das Stimmrecht des Mieters und des Pächters	177
V.	Das Stimmrecht der Pfandgläubiger	178
VI.	Das Stimmrecht nach Anordnung der Zwangsversteigerung	179
VII.	Das Stimmrecht von Vermögensverwaltern	179
1.	Das Stimmrecht des Zwangsverwalters	179
a)	Der Wohnungseigentümer als Eigentümer eines (zwangsverwalteten) Wohnungseigentums	179
b)	Der Wohnungseigentümer als Eigentümer mehrerer Wohnungseigentumsrechte	181
aa)	Stimmrecht und Wert- oder Objektprinzip	182
bb)	Stimmrecht und Kopfprinzip	182
cc)	Ergebnis	183
2.	Das Stimmrecht des Testamentsvollstreckers	183
3.	Das Stimmrecht des Konkursverwalters	183