

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	15
Literaturverzeichnis	17
Einleitung	25
1. Abschnitt	
Die Schranken des Stimmrechts	27
§ 1 Die Willensbildung und die Interessen in der Wohnungseigentümergeinschaft	27
I. Die Willensbildung durch Vereinbarung und Beschluß	27
II. Die beteiligten Interessen	29
1. Die Interessen der einzelnen Wohnungseigentümer	29
a) Die mitgliedschaftlichen Interessen	30
b) Die privaten Interessen	30
2. Die Interessen der Wohnungseigentümergeinschaft	31
3. Die Interessen Dritter	32
§ 2 Die unterschiedlichen Stimmrechtsschranken	33
I. Die starren Stimmrechtsschranken	34
1. Die Stimmverbote	34
2. Das Ruhen des Stimmrechts	35
II. Die beweglichen Stimmrechtsschranken	36
2. Abschnitt	
Die Stimmverbote des §25 Abs. 5 WEG	37
§ 3 Die Stimmverbote im Privatrecht	37
I. Die legislatorische Entwicklung der Stimmverbote	37
II. Die Vergleichbarkeit der Stimmverbotsvorschriften	38
1. Die Gemeinsamkeiten und Unterschiede	38
a) Die Willensbildung durch Mehrheitsbeschluß	39
b) Die einzelnen Stimmverbote	40
c) Die Interessenkollision	42
d) Das Rechtssicherheitsinteresse	43
2. Ergebnis	44
III. Das Verhältnis der Stimmverbote zu § 181 BGB	44

§ 4	Der sachliche Anwendungsbereich der Stimmverbote	46
I.	Die Vornahme eines Rechtsgeschäfts mit dem Wohnungseigentümer (§25 Abs. 5 1. Fall WEG)	46
	1. Sinn und Zweck des §25 Abs. 5 1. Fall WEG	46
	2. Der Begriff des Rechtsgeschäfts bei den Stimmverboten des Privatrechts	47
	a) Terminologie	47
	b) Die Entwicklung der Rechtsprechung im Gesellschaftsrecht	48
	c) Die Entwicklung der Lehre im Gesellschaftsrecht	49
	d) Der Rechtsgeschäftsbegriff im Wohnungseigentumsrecht	50
	e) Stellungnahme	51
	3. Der methodische Ansatz	52
	a) Einschränkende Auslegung des Begriffs »Rechtsgeschäft«	52
	b) Teleologische Reduktion des Begriffs »Rechtsgeschäft«	54
	4. Einzelfallbetrachtung	55
	a) Die Bestellung des Verwalters	55
	aa) Die Vornahme eines Rechtsgeschäfts	56
	bb) Das Stimmrecht des Wohnungseigentümers	56
	cc) Die Ansicht von Schmid	58
	dd) Stellungnahme	58
	(1) Vornahme eines Rechtsgeschäfts	58
	(2) Mitgliedschaftliches Interesse	59
	(3) Bestellung und Anstellung des Verwalters	59
	ee) Ergebnis	62
	b) Die ordentliche Abberufung des Verwalters	62
	c) Die Abberufung des Verwalters aus wichtigem Grund	63
	aa) Der Meinungsstand	64
	bb) Das Stimmverbot aus §25 Abs. 5 1. Fall	65
	cc) Das Verbot Richter in eigener Sache zu sein	66
	dd) Analogie zu den §§712 Abs. 1, 737 BGB, 117, 127, 140 HGB	66
	ee) Das Vorliegen des wichtigen Grundes	67
	ff) Ergebnis	69
	d) Die Anstellung des Verwalters	69
	aa) Problemstellung	69
	bb) Der Meinungsstand im Wohnungseigentumsrecht	70
	cc) Der Anstellungsvertrag des GmbH- Geschäftsführers	71
	dd) Der Anstellungsvertrag des Vereinsvorstandes	72
	ee) Stellungnahme	72
	(1) Die Interessensbereiche	73
	(2) Anstellung und Bestellung	74
	(3) Kontrolle durch bewegliche Stimmrechtsschranken	75
	ff) Ergebnis	77

e) Die Änderung des Verwaltervertrages	77
f) Die ordentliche Kündigung des Verwaltervertrages	78
g) Die Kündigung des Verwaltervertrages aus wichtigem Grund	79
h) Die Entlastung des Verwalters	79
aa) Überblick	79
bb) Das Stimmverbot des Wohnungseigentümers	80
cc) Die Vornahme eines Rechtsgeschäfts	81
(1) Die Ansicht von K. Schmidt	82
(2) Das Ausführungsgeschäft	82
(3) Stellungnahme	83
dd) Die Jahresabrechnung gem. § 28 Abs. 5 WEG	84
ee) Ergebnis	85
i) Bestellung, Abberufung und Entlastung des Verwaltungsbeirats	85
j) Lediglich rechtlich vorteilhafte Rechtsgeschäfte	87
5. Geschäftsähnliche Handlungen	87
6. Die Beschlußfassung über die Vornahme eines Rechtsgeschäfts	88
a) Die Bestimmung des Beschlußinhalts	88
b) Die Ermächtigung zur Vornahme eines Rechtsgeschäfts	89
c) Die nachträgliche Billigung eines Rechtsgeschäfts	92
II. Die Einleitung oder Erledigung eines Rechtsstreits gegen einen Wohnungseigentümer (§ 25 Abs. 5 2. Fall WEG)	94
1. Sinn und Zweck des § 25 Abs. 5 2. Fall WEG	95
2. Der Begriff des Rechtsstreits im Sinne des § 25 Abs. 5 2. Fall WEG	95
a) Überblick	95
b) Die streitigen Verfahren der Zivilprozeßordnung	96
c) Die Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit	98
aa) Der Meinungsstand	98
bb) Stellungnahme	99
(1) Die Verfahrenstypen der freiwilligen Gerichtsbarkeit	99
(2) Die Verfahren in Wohnungseigentumssachen	100
d) Ergebnis	102
3. Sozial- und individualrechtliche Rechtsstreitigkeiten	102
4. Der Rechtsstreit gegen den Wohnungseigentümer	102
5. Die Einleitung oder Erledigung eines Rechtsstreits	103
a) Die Einleitung eines Rechtsstreits	103
b) Die Erledigung eines Rechtsstreits	104

§ 5	Der persönliche Anwendungsbereich der Stimmverbote	105
I.	Überblick und Problemstellung	105
II.	Der Wohnungseigentümer	106
	1. Stimmrecht und Stimmverbot	106
	2. Persönliche Näheverhältnisse	107
	a) Der Meinungsstand	108
	b) Stellungnahme	109
	3. Ergebnis	111
III.	Die Stimmrechtsträger kraft Gesetzes	112
	1. Überblick	112
	2. Der Nießbraucher	112
	a) Das Stimmrecht des Nießbrauchers	112
	b) Das Stimmverbot beim Nießbraucher	113
	c) Das Stimmverbot beim Wohnungseigentümer	115
	3. Der Wohnungsrechtsinhaber i.S.d. § 1093 BGB	115
	4. Der Dauerwohnberechtigte i.S.d. § 31 WEG	116
	5. Der Zwangsverwalter	116
	a) Das Stimmrecht des Zwangsverwalters	116
	b) Das Stimmverbot beim Zwangsverwalter	117
	c) Das Stimmverbot beim Wohnungseigentümer	118
	d) Das Stimmverbot beim Gläubiger	119
	6. Der Konkursverwalter	119
	7. Der Nachlaßverwalter und Testamentvollstrecker	120
	8. Ergebnis	120
IV.	Die Stimmverbote bei der Vertretung	121
	1. Die Ausübung des Stimmrechts durch Vertreter	121
	2. Problemstellung bei Stimmverboten	121
	3. Das Stimmverbot beim Vertretenen	122
	a) Der Meinungsstand	122
	b) Stellungnahme	123
	c) Ergebnis	124
	4. Das Stimmverbot beim Vertreter	125
	a) Der Meinungsstand	125
	b) Wortsinn des § 25 Abs. 5 WEG	126
	c) Gesetzeslücke	127
	d) Rechtsgedanke aus den §§ 47 Abs. 4 S. 1 GmbHG, 136 Abs. 1 S. 1 AktG, 43 Abs. 6 GenG	128
	e) Die Vertretung durch einen Dritten	130
	f) Ergebnis	131
	5. Das Stimmverbot bei der Unterbevollmächtigung	132
V.	Mittelbare Beteiligung an einem Rechtsgeschäft	133
	1. Überblick	133
	2. Der Vertrag zugunsten Dritter	133
	3. Die Kommissionsgeschäfte	135
	4. Die Bürgschaft	136

5. Abgrenzung zu den persönlichen Näheverhältnissen	137
6. Ergebnis	138
VI. Die Stimmverbote bei gemeinschaftlicher Berechtigung am Wohnungseigentum	138
1. Das Stimmrecht bei gemeinschaftlicher Berechtigung	138
2. Problemstellung bei Stimmverboten	139
3. Die Lösungsansätze im Wohnungseigentums- und Gesellschaftsrecht	140
4. Stellungnahme	144
a) Die Pflicht zur einheitlichen Ausübung des Stimmrechts	144
b) Die Gefahr mißbräuchlicher Stimmrechtsausübung	146
c) Das Argument der Rechtssicherheit	147
d) Differenzierende Lösungsansätze	148
aa) Sinn und Zweck des Stimmverbotes	148
bb) Die Ansicht von Wiedemann	148
cc) Die Einflußmöglichkeit auf die Willensbildung	149
5. Die Willensbildung in der Mitberechtigtengemeinschaft	150
a) Das Stimmrecht bei der internen Willensbildung	150
b) Die interne Willensbildung bei den verschiedenen Formen der Mitberechtigung	152
6. Ergebnis	154
VII. Die Zurechnung von Stimmverboten bei juristischen Personen und Personenhandelsgesellschaften	154
1. Stimmverbote und Trennungsprinzip	154
2. Juristische Person und Personenhandelsgesellschaft als Wohnungseigentümerin	156
a) Die Lösungsansätze im Wohnungseigentums- und Gesellschaftsrecht	156
b) Die Zurechnung von Stimmverboten	158
aa) Der methodische Ansatzpunkt	158
bb) Der Einfluß auf die Willensbildung als Zurechnungskriterium	160
cc) Die Kompetenz zur Willensbildung	162
(1) Aktiengesellschaft	163
(2) Gesellschaft mit beschränkter Haftung	163
(3) Genossenschaft	164
(4) Rechtsfähiger Verein	164
(5) Personenhandelsgesellschaften	164
c) Ergebnis	165
3. Die Beteiligung eines Wohnungseigentümers an juristischen Personen und Personenhandelsgesellschaften	166
a) Allgemeines	166
b) Die Lösungsansätze im Wohnungseigentums- und Gesellschaftsrecht	166
c) Stellungnahme	168
d) Ergebnis	170

VIII.	Stimmverbote und Stimmbindungsverträge	170
1.	Grundsätzliches zu Stimmbindungsverträgen	171
2.	Stimmverbote bei einseitig verpflichtenden Stimmbindungsverträgen	172
a)	Das Stimmverbot beim gebundenen Wohnungseigentümer	172
b)	Das Stimmverbot beim Berechtigten des Stimmbindungsvertrages	173
3.	Die Auswirkung von Stimmverboten bei Konsortialverträgen	176
IX.	Die Trennung und Zusammenlegung von Beschlüssen	176
§ 6	Stimmverbot bei allen Wohnungseigentümern	176
§ 7	Stimmverbote im schriftlichen Verfahren gem. §23 Abs. 3 WEG	178
I.	Die Beschlußfassung gem. §23 Abs. 3 WEG	178
II.	Stimmverbote bei der schriftlichen Beschlußfassung	179
§ 8	Die Rechtsfolgen eines Stimmverbotes aus §25 Abs. 5 WEG	180
I.	Die Auswirkungen auf Stimmrecht und Beschluß	180
II.	Die Beschlußfähigkeit der Versammlung	181
III.	Das Rede-, Teilnahme-, Antrags- und Anfechtungsrecht	182
3. Abschnitt		
	Das Ruhen des Stimmrechts gem. §25 Abs. 5 3. Fall WEG	185
§ 9	Der sachliche Anwendungsbereich des §25 Abs. 5 3. Fall WEG	186
I.	Das Verfahren nach § 18 WEG	186
II.	Sinn und Zweck des §25 Abs. 5 3. Fall WEG	187
III.	Die rechtskräftige Verurteilung nach § 18 WEG	188
1.	Die formelle Rechtskraft gem. §705 ZPO	188
2.	Die Wiedereinsetzung in den vorigen Stand gem. §233 ZPO	188
3.	Die Wiederaufnahme des Verfahrens gem. §578 ZPO	189
IV.	Sonderfall: Pflichtverletzung gem. § 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG	190

§ 10 Der persönliche Anwendungsbereich des §25 Abs. 5 3. Fall WEG	191
I. Die Vertretung	191
1. Ruhen des Stimmrechts beim Vertretenen	191
2. Ruhen des Stimmrechts beim Vertreter	191
II. Das Stimmrecht Dritter	193
1. Die Nutzungsberechtigten	193
a) Pflichtverletzungen durch den Wohnungseigentümer	194
b) Pflichtverletzungen durch den Nutzungsberechtigten	194
2. Die Vermögensverwalter	196
III. Die Mehrheit von Berechtigten	196
IV. Die Zurechnung bei juristischen Personen und Personenhandelsgesellschaften	197
4. Abschnitt	
Die beweglichen Stimmrechtsschranken	199
§ 11 Der Grundsatz von Treu und Glauben	199
I. Überblick und Problemstellung	199
II. Der Mißbrauch des Stimmrechts	200
1. Die dogmatische Grundlage	200
a) Rechtsgedanke aus §25 Abs. 5 WEG	200
b) Der Grundsatz von Treu und Glauben	201
2. Die Verteilung der Stimmrechte in der Wohnungseigentümergeinschaft	202
a) Die Verteilung nach dem Kopf, Wert- oder Objektprinzip	203
b) Das Stimmrecht bei der Beschlußfassung über die Bestellung und Abberufung des Verwalters	206
c) Das Verhältnis zwischen Mehrheit und Mißbrauch	207
3. Der Tatbestand des Mißbrauchs	209
a) Die Interessen der Wohnungseigentümergeinschaft	209
b) Die Interessen der anderen Wohnungseigentümer	211
c) Subjektive Elemente	212
4. Ergebnis	212
III. Positive Stimmpflicht	213
IV. Verfahrensrechtliche Aspekte	213
1. Die Anfechtbarkeit des Beschlusses	213
2. Die Rechtsfolgen der Beschlußanfechtung	214
a) Das mißbrauchte Stimmrecht	214
b) Der Beschluß	214

3. Die vorbeugende Stimmrechtsbeschränkung	215
§ 12 Sonstige bewegliche Stimmrechtsschranken	217
I. Die guten Sitten	217
II. Der Gleichbehandlungsgrundsatz	217
5. Abschnitt	
Die rechtsgeschäftlichen Gestaltungsmöglichkeiten	221
§ 13 Die rechtsgeschäftlichen Gestaltungsmöglichkeiten im allgemeinen	221
I. Überblick	221
II. Der Kreis der veränderbaren Stimmrechtsschranken	222
III. Die Formen rechtsgeschäftlicher Gestaltungsmöglichkeit	222
1. Vereinbarungen der Wohnungseigentümer	222
2. Mehrheitsbeschlüsse der Wohnungseigentümer	223
IV. Ergebnis	227
§ 14 Die Stimmverbote	228
I. Der Grundsatz der Gestaltungsfreiheit gem. § 10 Abs. 1 S. 2 WEG	228
II. Die Schranken bei der Beschränkung der Stimmverbote	228
1. Die Gestaltungsmöglichkeiten bei den Stimmverboten des Vereins- und Gesellschaftsrechts	229
2. Der Minderheitenschutz	230
3. Die Differenzierung nach der Grundlage der Stimmverbote	231
III. Die Schranken bei der Erweiterung der Stimmverbote	233
1. Klarstellende Regelungen	234
2. Interessenkollision	234
IV. Ergebnis	235
§ 15 Das Ruhen des Stimmrechts	236
I. Die Abdingbarkeit des § 25 Abs. 5 3. Fall WEG	236
1. Der Grundsatz der Gestaltungsfreiheit	236
2. Die Schranken der Gestaltungsfreiheit	237
a) Der Rechtsgedanke aus § 18 Abs. 4 WEG	237
b) Die Analogie zu den §§ 40, 35 BGB	237
c) Sinn und Zweck des § 25 Abs. 5 3. Fall WEG	238

3. Ergebnis	238
II. Das Ruhen des Stimmrechts bei Pflichtverletzungen	239
1. Überblick	239
2. Die Schranken der Gestaltungsfreiheit	239
a) Die Bestimmtheit der Vereinbarung	239
b) Die Anforderungen an die Pflichtverletzung	240
c) Das Verschulden	242
3. Die Modifizierung des §25 Abs. 5 3. Fall WEG	242
4. Ergebnis	244