



Oliver Martin (Autor)

Das Stimmrecht im Wohnungseigentums- und Stockwerkeigentumsrecht

Eine vergleichende Untersuchung des deutschen, schweizerischen und liechtensteinischen Rechts



Internationale
Göttinger Reihe

RECHTSWISSENSCHAFTEN

Oliver Martin

**Das Stimmrecht im
Wohnungseigentums- und
Stockwerkeigentumsrecht**

Eine vergleichende Untersuchung
des deutschen, schweizerischen und
liechtensteinischen Rechts

Band 82



Cuvillier Verlag Göttingen
Internationaler wissenschaftlicher Fachverlag

<https://cuvillier.de/de/shop/publications/7866>

Copyright:

Cuvillier Verlag, Inhaberin Annette Jentsch-Cuvillier, Nonnenstieg 8, 37075 Göttingen, Germany

Telefon: +49 (0)551 54724-0, E-Mail: info@cuvillier.de, Website: <https://cuvillier.de>



Inhaltsübersicht

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





Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| Literaturverzeichnis | XV |
| Einführung..... | 1 |
| A. Problemstellung | 1 |
| B. Gang der Untersuchung | 2 |
| 1. Kapitel: Historische Entwicklung und landesspezifische Grundlagen | 4 |
| 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 |
| 2. Kapitel: Das persönliche Stimmrecht | 54 |
| 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 |
| 3. Kapitel: Die persönliche Stimmrechtsausübung | 71 |
| 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 |
| 4. Kapitel: Die nichtpersönliche Stimmrechtsausübung | 119 |
| 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 |
| 5. Kapitel: Beschränkungen der Stimmrechtsübertragung | 144 |
| 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 |
| 6. Kapitel: Grenzen der Beschränkung | 183 |
| 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 |
| Fazit | 216 |