



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 Jentzsch-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