



**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



Internationale Göttinger Reihe  
Rechtswissenschaften  
Band 82





**Oliver Martin**

# Das Stimmrecht im Wohnungseigentums- und Stockwerkeigentumsrecht

Eine vergleichende Untersuchung des  
deutschen, schweizerischen und liechtensteinischen Rechts



## **Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek**

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliographische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

1. Aufl. - Göttingen: Cuvillier, 2018

Zugl.: UFL Liechtenstein, Univ., Diss., 2018

Dissertation an der Rechtswissenschaftlichen Fakultät der Privaten Universität  
im Fürstentum Liechtenstein

© CUVILLIER VERLAG, Göttingen 2018

Nonnenstieg 8, 37075 Göttingen

Telefon: 0551-54724-0

Telefax: 0551-54724-21

[www.cuvillier.de](http://www.cuvillier.de)

Alle Rechte vorbehalten. Ohne ausdrückliche Genehmigung des Verlages ist es nicht gestattet, das Buch oder Teile daraus auf fotomechanischem Weg (Fotokopie, Mikrokopie) zu vervielfältigen.

1. Auflage, 2018

Gedruckt auf umweltfreundlichem, säurefreiem Papier aus nachhaltiger Forstwirtschaft.

ISBN 978-3-7369-9852-0

eISBN 978-3-7369-8852-1



## 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>



## Literaturverzeichnis

*Abramenko, Andrik*, Beschlussfassung und Beschlussanfechtung in Untergemeinschaften, ZWE 2011, 159–162.

*Abramenko, Andrik*, Die Abmahnung des Verwalters vor der Abberufung aus wichtigem Grund, ZWE 2012, 250–255.

*Abramenko, Andrik*, Die Prüfung von Stimmrechtsvollmachten, ZWE 2016, 399–408.

*Armbrüster, Christian*, Stimmrecht und Beschlusspanfechtungsrecht beim Nießbrauch an Wohnungseigentum . Bemerkungen zum Beschluß des BayObLG v. 25.6.1998 – 2Z BR 53/98, DNotZ 1999, 562–585.

*Armbrüster, Christian*, Willensbildung und Beschlussfassung im Verwaltungsbeirat, ZWE 2001, 461–466.

*Armbrüster, Christian*, Die Treupflicht der Wohnungseigentümer, ZWE 2002, 333.

*Armbrüster, Christian*, Der Grundstückserwerb durch Wohnungseigentümergemeinschaften, NZG 2017, 441–449.

*Armbrüster, Christian/Müller, Maximilian*, Zur Wirkung wohnungseigentumsrechtlicher Gebrauchsbeschränkungen gegen Mieter, ZWE 2007, 227–233.

*Armbrüster, Christian/Roguhn, Norman*, Der Grundsatz der Nichtöffentlichkeit der Versammlung – wen muss, wen darf man zulassen?, ZWE 2016, 105–116.

*Arter, Oliver*, Stimmbindung mit Aktionärsbindungsvertrag. Voting Trust als Alternative, Der Schweizer Treuhänder 2007, 474–476.

*Baader-Schüle, Kezia*, Praktische Probleme der Nutzniessung an Stockwerkeigentums-Anteilen, Zürich 2006.

*Baader-Schüle, Kezia*, Die Nutzniessung an einem Stockwerkanteil, in Wermelinger, Amédéo (Hrsg.), Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2012, Bern 2012.

Bärmann, Johann/Seuß, Hanns/Drasdo, Michael (Hrsg.), Praxis des Wohnungseigentums, 7. Aufl., München 2017.

Bärmann, Johannes (Hrsg.), Wohnungseigentumsgesetz, 13. Aufl., München 2015.

Bärmann, Johannes/Pick, Eckhart (Hrsg.), Wohnungseigentumsgesetz, 19. Aufl., München 2010.

Beck-online. GROSSKOMMENTAR WEG, Krüger, Wolfgang (Hrsg.), Stand 1.11.2017, München 2017.





*Becker, Matthias*, Die Teilnahme an der Versammlung der Wohnungseigentümer, Berlin, Heidelberg 1996.

*Becker, Matthias*, Feststellung und Verkündung fehlerhafter Beschlüsse durch den Verwalter, ZWE 2012, 297–302.

Beck'scher Online-Kommentar WEG, Timme, Michael (Hrsg.), 34. Aufl., München 2018.

Berner Kommentar, Künzle, Hans Rainer (Hrsg.), Band III, Das Erbrecht, Art. 517–518 ZGB, Bern 2011.

Berner Kommentar, Meier-Hayoz, Arthur/Rey, Heinz/Gmür, Max/Becker, Hermann/Hausheer, Heinz (Hrsg.), Band IV, Sachenrecht, Art. 712a–712t ZGB, Bern 1988.

*Blankenstein, Alexander*, Öffnungsklauseln in Gemeinschaftsordnungen, ZWE 2016, 197–207.

*Bornheimer, Jörg*, Das Stimmrecht im Wohnungseigentumsrecht, Düsseldorf 1993.

*Börstinghaus, Ulf P.*, Miethöhe-Handbuch, 2. Aufl., München 2016.

*Böttcher, Roland*, Die Entwicklung des Grundbuch- und Grundstücksrechts bis Ende 2013, NJW 2014, 978–982.

Breitschmid, Peter/Rumo-Jungo, Alexandra (Hrsg.), Sachenrecht, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2016.

*Bub, Wolf-Rüdiger*, Der schwebend unwirksame Beschluss im Wohnungseigentumsrecht, ZWE 2007, 339–347.

*Bub, Wolf-Rüdiger/Osten, Christian von der*, Anmerkung zu OLG München, Beschluss vom 15.9.2010 – 32 Wx 16/10, BeckRS 2010, 23560, FD-MietR 2010, 309335.

*Bucher, Eugen*, Schweizerisches Obligationenrecht, 2. Aufl., Zürich 1988.

*Deckert, Wolf-Dietrich*, Konsequenzen der BGH-Entscheidung vom 23.8.2001 in der Wohnungseigentumspraxis, ZMR 2003, 153–161.

*Deckert, Wolf-Dietrich*, Die korrekte Verkündung von Entscheidungsergebnissen der Eigentümer einer Wohnungseigentümergeinschaft durch den Verwalter, ZMR 2008, 585–594.

Deckert, Wolf-Dietrich (Hrsg.), Die Eigentumswohnung, 17. Aufl., Freiburg 2014.

*Derleder, Peter*, Die neuen Mehrheitsbefugnisse der Wohnungseigentümer nach der WEG-Reform, ZWE 2008, 253–265.



*Dötsch, Wolfgang/Hogenschurz, Johannes*, Darlegungs- und Beweislast im Wohnungseigentumsrecht. Erläutert am Beispiel der Beschlussanfechtungsklage nach § 46 WEG, NZM 2010, 297–305.

*Drabek, Johannes*, Vorbereitung und Durchführung von Eigentümerversammlungen, ZWE 2000, 395–400.

*Drabek, Johannes*, Der Nachlasspfleger im WEG, NZM 2014, 492–496.

*Drasdo, Michael*, Die Rechtsprechung zum Stimmrecht des Wohnungsanwärters bei der in Vollzug gesetzten Wohnungseigentümergeinschaft, ZMR 1995, 145–147.

*Drasdo, Michael*, Die Zwangsverwaltung von Wohnungseigentum, ZWE 2006, 68–79.

*Drasdo, Michael*, Die Eigentümerversammlung nach dem WEG, 5. Aufl., München 2014.

*Drasdo, Michael*, Teilnahme Dritter an der Eigentümerversammlung, NZM 2015, 360–365.

*Elzer, Oliver*, Ermessen im Wohnungseigentumsrecht, ZMR 2006, 85–95.

*Elzer, Oliver*, Gemeinschaft und Verband: Gleiches ist gleich zu behandeln!, ZWE 2013, 444–446.

Elzer, Oliver/Fritsch, Rüdiger/Meier, Thomas (Hrsg.), Wohnungseigentumsrecht, 2. Aufl., Baden-Baden 2014.

*Endres, Simona*, Die rechtliche Konstruktion der Eigentümergeinschaft in Österreich und Deutschland im Rechtsvergleich zum Rechtsinstitut der Stockwerkeigentümergeinschaft in Liechtenstein, Innsbruck 2006.

*Ernst, Wolfgang*, Der Beschluss als Organakt, in Häublein, Martin/Utz, Stephen (Hrsg.), Rechtsgeschäft, Methodenlehre und darüber hinaus – Liber amicorum für Detlef Leenen zum 70. Geburtstag am 4. August 2012, Berlin 2012.

*Fehr, Josef Alexander*, Grundverkehrsrecht und Eigentumsgarantie im Fürstentum Liechtenstein, Schaan 1984.

*Fisch, Andre*, Vereinbarungsersetzende Mehrheitsbeschlüsse im Wohnungseigentumsrecht, MittRhNotK 1999, 214.

*Francastel, Julie*, Die Begründung von Sondernutzungsrechten in der notariellen Praxis, RNotZ 2015, 385–411.

*Friedrich, Hans-Peter*, Erfahrungen mit Stockwerkeigentum, ZBGR 1973, 129–154.



*Friedrich, Hans-Peter*, Das Stockwerkeigentum, 2. Aufl., Bern 1972.

*Froese, Judith*, Wohnungseigentum zwischen individualgrundrechtlicher Gewährleistung und kollektiver Einbindung, 2015. Aufl., Berlin, Heidelberg 2015.

*Giger, Hans*, Problemzone Stockwerkeigentum, Bern 2014.

*Gottschalg, Wolfgang*, Probleme bei der Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung, NZM 1999, 825–829.

*Gottschalg, Wolfgang*, Bauträger-, Verwalter- und Vermieteridentität, NZM 2002, 841–847.

*Gottschalg, Wolfgang*, Stimmrechtsfragen in der Wohnungseigentümerversammlung, NZM 2005, 88–95.

*Gottschalg, Wolfgang*, Stimmrechtsausschluss in der Eigentümerversammlung, NZM 2012, 271–273.

*Gottschalg, Wolfgang*, Die Untergemeinschaft: Beschlusskompetenzen und Passivlegitimation der „übrigen Untergemeinschafter“ im Anfechtungsprozess, NZM 2013, 60–64.

*Haas, Nicola*, Der Sonderrechtsgegenstand im System des Stockwerkeigentumsrechts, Zürich/Basel/Genf 2015.

*Hartmann, Rainer*, Die Wohnungseigentümergeinschaft als Konzeptionsproblem des Gesetzgebers, Münster 2001.

Harz, Annegret/Riecke, Olaf/Schmid, Michael J. (Hrsg.), Handbuch des Fachanwalts Miet- und Wohnungseigentumsrecht, 6. Aufl., Köln 2017.

*Häublein, Martin*, Die Mehrhausanlage in der Verwalterpraxis, NZM 2003, 784–793.

*Häublein, Martin*, Sondernutzungsrechte und ihre Begründung im Wohnungseigentumsrecht, München 2003.

*Häublein, Martin*, Aktuelle Rechtsfragen der Einberufung und Durchführung von Wohnungseigentümerversammlungen, ZMR 2004, 723–731.

*Häublein, Martin*, Beschlussanfechtungsbefugnis bei zwangsverwaltetem Wohnungseigentum, ZfIR 2005, 337–343.

*Häublein, Martin*, Das WEG, ein „Nachkriegskind“ in Österreich und Deutschland – mehr als eine äußerliche Gemeinsamkeit?, in Reiß-Fechter, Dagmar (Hrsg.), Wohnungseigentum in Österreich und Deutschland, München/Wien 2012.

*Häublein, Martin*, Der Erwerb von Sondereigentum durch die Wohnungseigentümergeinschaft, ZWE 2007, 474–485.



*Häublein, Martin*, Die Willensbildung in der Wohnungseigentümergeinschaft nach der WEG-Novelle, ZMR 2007, 409–417.

*Häublein, Martin*, Die Vertretung von Wohnungseigentümern durch den Verwalter in der Versammlung, ZWE 2012, 1–17.

*Häublein, Martin*, Stimmverbot des bevollmächtigten Wohnungseigentumsverwalters bei seiner Abwahl aus wichtigem Grund, ZWE 2012, 312–314.

*Häublein, Martin*, Vertretung in der Wohnungseigentümerversammlung: Erteilung einer Untervollmacht durch einen selbst nicht teilnahmeberechtigten Bevollmächtigten, ZMR 2012, 849–852.

*Hammermann, Bernd*, Das Stockwerkeigentum im Fürstentum Liechtenstein, in Wolf, Stephan/Eggel, Martin (Hrsg.), 50 Jahre Schweizerisches Stockwerkeigentum, Bern 2016.

*Hauger, Maria*, Schweizerisches Stockwerkeigentum und deutsches Wohnungseigentum im Rechtsvergleich, Frankfurt am Main, Bern, Las Vegas 1977.

*Hrubesch-Millauer, Stephanie*, Erbrechtliche Aspekte des Stockwerkeigentums, in Wermelinger, Amédéo (Hrsg.), Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2015, Bern 2015.

*Hügel, Stefan*, Die Gestaltung von Öffnungsklauseln, ZWE 2001, 578–584.

*Hügel, Stefan*, Das Ableben eines Wohnungseigentümers und dessen Folgen für die Eigentümergeinschaft, ZWE 2006, 174–181.

*Hügel, Stefan*, Die Mehrhausanlage nach der Reform des WEG, NZM 2010, 8–18.

*Hügel, Stefan/Elzer, Oliver*, Wohnungseigentumsgesetz, 2. Aufl., München 2018.

*Jacoby, Florian*, Gesetzliche „Öffnungsklausel“ zur Änderung der Gemeinschaftsordnung?, ZWE 2013, 61–69.

*Jacoby, Florian*, Verbraucherschutz – Widerrufsrecht bei Verwalterverträgen, ZWE 2016, 68–72.

*Jennißen, Georg*, Beschlussfähigkeit der Versammlung, ZWE 2016, 8–15.

*Jennißen, Georg*, Die Verwalterabrechnung nach dem Wohnungseigentumsgesetz, 7. Aufl., München 2013.

*Jennißen, Georg/Abramenko, Andrik/Grziwotz, Herbert/Schultzky, Hendrik/Heinemann, Jörn/Hogenschurz, Johannes/Suilmann, Martin/Zimmer, Maximilian/Krause, Thomas*, Wohnungseigentumsgesetz, 5. Aufl., Köln/Saarbrücken 2017.



*Jennißen, Georg/Intveen, Carsten*, Anwaltliche Teilnahme an der Wohnungseigentümerversammlung, NJW 2007, 2881–2885.

*Kefferpütz, Martin*, Stimmrechtsschranken im Wohnungseigentumsrecht, Düsseldorf 1994.

*Kohl, Gerald*, Rezeption im Sachenrecht: Stockwerk- und Wohnungseigentum in Österreich, in der Schweiz und in Liechtenstein, LJZ 2006, 77–84.

*Köhler, Wilfried J./Aschenbrenner, Helmut* (Hrsg.), Anwalts-Handbuch Wohnungseigentumsrecht, 3. Aufl., Köln 2013.

*Krampen-Lietzke, Sabine*, Folgen der (Teil-)Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft, RNotZ 2013, 575–598.

*Kümmel, Egbert*, Zur Vertretung der Wohnungseigentümer in der Versammlung, ZWE 2000, 292–295.

*Kümmel, Egbert*, Die Anfechtbarkeit nicht ordnungsmäßiger Beschlüsse der Wohnungseigentümer, ZWE 2001, 516–521.

*Lehmann-Richter, Arnold*, Umfang und Ausgestaltung der Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer – § 10 Abs. 6 WEG, ZWE, 463–472.

*Lehmann-Richter, Arnold*, Zur Zurückweisung eines Stellvertreters in der Eigentümerversammlung, ZMR 2007, 741–747.

*Lotz-Störmer, Iris*, Stimmrechtsausübung und Stimmrechtsbeschränkung im Wohnungseigentumsrecht, Göttingen 1993.

*Lüke, Wolfgang*, Prüfung von Stimmrechtvollmachten, ZWE 2012, 192–201.

*Marxer, Florian*, Die personalistische Aktiengesellschaft im liechtensteinischen Recht, Zürich 2007.

*Medinger, Kai*, Die Vermehrung von Stimmrechten nach § 25 Absatz II WEG, NZM 2011, 137–144.

*Merle, Werner*, Zur Feststellung des Beschlussergebnisses bei Vereinbarungen zur Stimmkraft, ZWE 2009, 15–23.

*Möckli, Urs*, Wenn der Pleitegeier über'm Stockwerk kreist – Stockwerkeigentum und SchKG, in Wermelinger, Amédéo (Hrsg.), Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2014, Bern 2014.

*Müller, Christoph*, Zur Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer, Bern 1973.

*Müller, Gabriele*, Umschreibung von Wohnungseigentum an Minderjährige in Erfüllung eines Vermächtnisses, wenn ein Elternteil [Mit-]Erbe ist, DNotZ 2013, 205–211.



*Müller, Horst*, Die Beschlussfassung, ZWE 2000, 237–247.

*Müller, Horst*, Feststellung und Verkündung fehlerhafter Beschlüsse durch den Verwalter, ZWE 2015, 303–309.

*Müller, Horst*, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 6. Aufl., München 2015.

*Müller, Kurt*, Der Verwalter von Liegenschaften mit Stockwerkeigentum, 2. Aufl., Bern 1971.

*Müller, Maximilian*, Stimmrechtsvollmacht im Wohnungseigentumsrecht, ZWE 2017, 395.

Münchener Kommentar, Säcker, Franz Jürgen (Hrsg.), Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Band 1, 7. Aufl., München 2015; Gaier, Reinhard (Hrsg.), Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Band 7, 7. Aufl., München 2017.

*Nigg, Thomas*, Liechtensteinisches und schweizerisches Vereinsrecht im Vergleich.

*Opilio, Antonius*, Liechtensteinisches Sachenrecht, Dornbirn 2010.

*Palandt, Otto (Begr.)*, Bürgerliches Gesetzbuch [...], 77. Aufl., München 2018.

*Pauly, Holger*, Zum Stimmrechtsausschluss im Wohnungseigentumsrecht – Überblick und Tendenzen, ZMR 2013, 13–18.

*Pfäffli, Roland*, Entwicklungen im Sachenrecht und Bodenrecht/Le point sur les droits réels et le droit foncier, SJZ 2016, 62–67.

*Pohlmann, Jörg*, Mobilfunkantennen und Beschlussfassung der Stockwerkeigentümer. Zugleich eine Besprechung der Entscheidung des Bundesgerichts vom 2. Februar 2006, 5C.143/2005, AJP 2007, 451–460.

*Raschein, Urs*, Die Rechtsausübung der Stockwerkeigentümergeinschaft mit besonderer Berücksichtigung von Gewährleistungsansprüchen und des Sonderfalles Aparthotel, Zürich 1996.

*Rey, Heinz/Maetzke, Lukas*, Schweizerisches Stockwerkeigentum, 3. Aufl., Zürich 2009.

*Reymann, Christoph*, Die Verbandsstruktur der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft, ZWE 2009, 233–244.

*Reymann, Christoph*, Verbandszugehörigkeit des werdenden Wohnungseigentümers trotz Veräußerung der Wohnungseinheit unter Abtretung des vorgemerkten Übereignungsanspruchs und Besitzübertragung, EWIR 2015, 701–702.





*Riecke, Olaf/Schmid, Michael J.*, WEG Kommentar, 4. Aufl., Köln 2015.

*Sauren, Marcel*, Zum Nicht-Öffentlichkeitsgebot in der Eigentümerversammlung, ZWE 2007, 21–26.

*Sauren, Marcel M.*, Wohnungseigentumsgesetz, 6. Aufl., München 2014.

*Schmid, Fritz*, Die Begründung von Stockwerkeigentum, Zürich 1972.

*Schmid, Michael J.*, Der „Kernbereich“ elementarer Mitwirkungsrechte des Wohnungseigentümers, NJW 2011, 1841–1845.

*Schmid, Michael J.*, Der Gleichbehandlungsgrundsatz im Wohnungseigentumsrecht, ZWE 2011, 70–73.

*Schmid, Michael J.*, Die Nichtöffentlichkeit der Wohnungseigentümerversammlung, ZWE 2012, 480–485.

*Schmidt, Jan-Hendrik*, Verkündung rechtswidriger Beschlüsse, ZWE 2016, 385–399.

*Simonius, Pascal/Sutter, Thomas*, Schweizerisches Immobiliarsachenrecht, Basel 1995.

*Skauradszun, Dominik*, Einberufung der Versammlung und Bezeichnung der Beschlussgegenstände, ZWE 2016, 61–68.

*Staudinger, Julius von (Begr.)*, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch – Buch 3: Sachenrecht – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht, §§ 20–64 WEG, 13. Aufl., Berlin 2005.

*Staudinger, Julius von (Begr.)*, Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht, Einleitung zum WEG; §§ 1-19 WEG, §§ 20-64 WEG, Neuauflage 2018, Berlin 2018.

*Stocker, Damian P.*, Die Rechtsfähigkeit der Stockwerkeigentümergeinschaft (StWEG), in Wermelinger, Amédéo (Hrsg.), Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2016, Bern 2016.

*Thun, Nils*, Die rechtsgeschichtliche Entwicklung des Stockwerkseigentums, Hamburg 1997.

*Thurnherr, Christoph*, Bauliche Maßnahmen bei Mit- und Stockwerkeigentum, Zürich 2010.

*Trömer, Johannes*, Vereinbarungen über den dinglichen Inhalt des Nießbrauchs an Grundstücken, RNotZ 2016, 421–439.

*Tuor, Peter/Schnyder, Bernhard/Schmid, Jörg/Rumo-Jungo, Alexandra*, Das Schweizerische Zivilgesetzbuch, 14. Aufl., Zürich 2015.



*Weber, Johannes*, Grundstückserwerb durch die teilrechtsfähige WEG – Überlegungen zur ultra-vires-Doktrin, Gestaltungshinweise, ZWE 2017, 68–74.

*Weber, Rolf*, Die Stockwerkeigentümergeinschaft, Zürich 1979.

*Weber, Rolf*, Minderheitenschutz beim Stockwerkeigentum Zu den Grenzen der vertraglichen Gestaltungsfreiheit am Beispiel der Stockwerkeigentümergeinschaft, ZBGR 1979, 144–177.

*Weitnauer, Hermann*, Wohnungseigentumsgesetz, 9. Aufl., München 2005.

*Wenzel, Joachim*, Die Ehegattenvertretung in der Wohnungseigentümersammlung, NZM 2005, 402–405.

*Wermelinger, Amédéo*, Das Stockwerkeigentum, SVIT-Kommentar, 2. Aufl., Zürich 2014.

*Wirz, Pascal*, Schranken der Sonderrechtsausübung im Stockwerkeigentum, Zürich 2008.

Wytrzens, Hans Karl (Hrsg.), Der Bodenmarkt in Liechtenstein, Vaduz 1996.

*Zäch, Roger/Künzler, Adrian/Gmür, Max/Becker, Hermann/Hausheer, Heinz*, Stellvertretung, Art. 32 – 40 OR, 2. Aufl., Bern 2014.

Zürcher Kommentar, *Wermelinger, Amédéo/Gauch, Peter/Schmid, Jörg/Egger, August/Beck, Emil* (Hrsg.), Band IV/1c, Das Stockwerkeigentum, Art. 712a–712t ZGB, Zürich 2010.

Die Abkürzungen ergeben sich aus: *Kirchner, Hildebert/Pannier, Dietrich*, Abkürzungsverzeichnis der Rechtssprache, 8. Aufl., Berlin 2015; *Duden*, Deutsches Universalwörterbuch, 8. Aufl., Mannheim 2015.







# Einführung

## A. Problemstellung

Das deutsche Wohnungs- sowie das schweizerische und liechtensteinische Stockwerkeigentum befassen sich mit einer vergleichbaren Thematik: der Bildung einer Rechtsgrundlage, um das Eigentum am Grundstück und am hierauf errichteten Gebäude als Ganzes zu durchbrechen und im Anschluss hieran das Miteinander unter den Miteigentümern zu regeln sowie die jeweiligen Einflussmöglichkeiten durch Ausübung des individuellen Stimmrechts zu ermöglichen.

Vergleiche dieser Rechtsgrundlagen miteinander liegen, sofern sie nur für Deutschland und die Schweiz erstellt wurden, bereits Jahrzehnte zurück<sup>1</sup> und beziehen sich daher zum Teil, wie auch aktuellere Vergleiche zwischen Deutschland und Liechtenstein<sup>2</sup> oder Deutschland und der Schweiz<sup>3</sup>, auf die Rechtslage, die vor der deutschen WEG-Reform vom 1.7.2007<sup>4</sup>, der Reform des schweizerischen Zivilgesetzbuchs zum 1.1.2012<sup>5</sup> und dem Abschluss des Teils II der Sachenrechtsrevision im Fürstentum Liechtenstein zum 1.1.2017<sup>6</sup> bestand. Insbesondere liegt bisher keine ausführliche rechtsvergleichende Untersuchung

---

<sup>1</sup> *Hauger*, Schweizerisches Stockwerkeigentum und deutsches Wohnungseigentum im Rechtsvergleich, 1977; *Weber*, Die Stockwerkeigentümergeinschaft, 1979.

<sup>2</sup> *Endres*, Die rechtliche Konstruktion der Eigentümergeinschaft in Österreich und Deutschland im Rechtsvergleich zum Rechtsinstitut der Stockwerkeigentümergeinschaft in Liechtenstein, 2006.

<sup>3</sup> *Hartmann*, Die Wohnungseigentümergeinschaft als Konzeptionsproblem des Gesetzgebers, 2001.

<sup>4</sup> Gesetz zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze vom 26.3.2007, BGBl. I 2007 S. 370.

<sup>5</sup> Botschaft zur Änderungen des Schweizer Zivilgesetzbuches (Register-Schuldbrief und weitere Änderungen im Sachenrecht), AS 2011 4637; BBl 2007 5283.

<sup>6</sup> Vernehmlassungsbericht der Regierung betreffend die Abänderung des Sachenrechts (SR) und weiterer Gesetze sowie Schaffung des Gesetzes über das amtliche Schätzwesen (SchätzG), LNR 2015-85 (Fundstelle: <http://www.llv.li/files/srk/vnb-sachenrecht-.pdf> Stand 27.5.2018) als Teil II der Sachenrechtsrevision; LGBl. 2016 Nr. 349.



zur Stimmrechtsausübung des Wohnungs- bzw. Stockwerkeigentümers in Deutschland, der Schweiz und Liechtenstein vor.

Aufgrund der Schnelllebigkeit unserer immer stärker überalternden Gesellschaft ist die Stimmrechtsausübung dem eigentlichen Stimmrechtsinhaber vielmals zeitlich oder ggf. gesundheitlich nicht persönlich möglich. Auch ist in Zeiten der Niedrigzinsphase womöglich eine Kapitalanlage sowohl im In- als auch in einem deutschsprachigen Nachbarland in Form von Wohnungs- bzw. Stockwerkeigentum für Investoren von Interesse, die dann jedoch das Stimmrecht ebenfalls nicht immer persönlich ausüben können oder möchten. Daher ist neben den landesspezifischen Rechtsgrundlagen für jede Wohnungs- und Stockwerkeigentümergemeinschaft individuell zu ermitteln, inwieweit Besonderheiten der Stimmrechtsausübung bestehen, ob die Stimmrechtsübertragung eingeschränkt ist und ob diese Einschränkung als konform zum jeweils geltenden Recht in Deutschland, der Schweiz und Liechtenstein zu werten ist.

Nach Analyse der landesspezifischen Rechtsgrundlagen wird mit der vorliegenden Arbeit der Versuch unternommen, die persönliche und die nichtpersönliche Stimmrechtsausübung, die Beschränkungen der Stimmrechtsübertragung und die Grenzen dieser Beschränkungen rechtsvergleichend zu untersuchen und systematisch aufzuarbeiten.

## **B. Gang der Untersuchung**

Die Arbeit beginnt im ersten Kapitel mit der Analyse der historischen Entwicklung der Rechtsgrundlagen des Wohnungs- und Stockwerkeigentums, der landesspezifischen Besonderheiten und Reformen sowie der hieran anschließenden Untersuchung der sachen- und schuldrechtlichen Grundlagen, einschließlich der jeweiligen Rechtsfähigkeit der beteiligten Parteien in Deutschland, in der Schweiz und in Liechtenstein.

Das zweite Kapitel befasst sich mit dem persönlichen Stimmrecht, der jeweiligen Stimmkraft und eventuellen Stimmverboten als Grundlage für das hieran anschließende dritte Kapitel, das die persönliche Stimmrechtsausübung samt den



landesspezifischen Besonderheiten der Willensbildung durch Beschluss in der Eigentümerversammlung sowie durch Umlauf- bzw. Zirkulationsbeschluss untersucht.

Die Voraussetzungen und Charakteristika der nichtpersönlichen Stimmrechtsausübung sind Inhalt des vierten Kapitels. Zu unterscheiden ist zwischen der Stimmrechtsabspaltung kraft Gesetzes und der rechtsgeschäftlichen Übertragung des Stimmrechts als Ursache für die nicht-persönliche Stimmrechtsausübung.

Die Beschränkung der Stimmrechtsübertragung – sowohl aufgrund von Gesetz als auch aufgrund von Vereinbarungen oder Beschlüssen sowie Stimmbindungsverträgen – wird im fünften Kapitel behandelt.

Die Grenzen der Stimmrechtsübertragungsbeschränkungen werden sodann im sechsten Kapitel mittels systematischer Eingruppierung nach Inhalt der Beschränkung untersucht. Zudem geht es um die Unterscheidung zwischen Vertreter und Stimmboten.

Der Vergleich der drei Rechtsordnungen erfolgt als Abschluss des jeweiligen Kapitels.

Aufgrund der abgeschlossenen Rezeption des Schweizer Sachenrechts durch Teil II der Sachenrechtsrevision im Fürstentum Liechtenstein zum 1.1.2017 werden sich die Untersuchungen zum liechtensteinischen Recht insbesondere mit noch bestehenden landesspezifischen Besonderheiten und Abweichungen zum schweizerischen Recht sowie der Übertragbarkeit der dogmatischen Grundlagen des schweizerischen Rechts befassen.

Literatur und Rechtsprechung sind mit Stand Mai 2018 berücksichtigt.



# 1. Kapitel: Historische Entwicklung und landesspezifische Grundlagen

Das Wohnungs- und Stockwerkeigentum hat sich in den drei zu vergleichenden Rechtsordnungen historisch unterschiedlich entwickelt und beruht daher bezüglich des Stimmrechts und dessen Ausübung auf unterschiedlichen, landesspezifischen Grundlagen. Durch die folgende Untersuchung der Entstehung über die anschließende Entwicklung bis hin zum Vergleich der Charakteristika der jeweiligen Rechtsordnung in Bezug auf die Begründung von Wohnungs- und Stockwerkeigentum, die Herausarbeitung der sachen- und schuldrechtlichen Besonderheiten einschließlich der Rechtsfähigkeit der Gemeinschaften und deren Willensbildungsprozess wird in diesem Kapitel eine Antwort auf die grundlegende Frage der Vergleichbarkeit dieser drei Rechtsordnungen erarbeitet.

## A. Das Wohnungseigentum in Deutschland

### I. Entstehung

Das Eigentum an Teilen eines Gebäudes ist bereits seit dem Mittelalter als Stockwerkeigentum bekannt.<sup>7</sup> Im Laufe der Zeit unterlag der Bedarf an dieser Form des Eigentums, das in Abkehr von den aus dem römischen Recht übernommenen Grundsätzen, dass der Überbau dem Boden weicht (*superficies solo cedit*), also das Eigentum an Teilen des Gebäudes vom Eigentum am gesamten Grundstück löst, allerdings wiederholt Schwankungen.<sup>8</sup> Dies führte im 19. Jahrhundert dazu, dass unter dem Einfluss des römisch-rechtlichen Gedankenguts<sup>9</sup>, das anders als etwa das germanische Recht kein Stockwerkeigentum kannte<sup>10</sup>, und unter konsequenter Anwendung des Akzessorietätsprinzips das Stockwerk-

---

<sup>7</sup> Thun, Die rechtsgeschichtliche Entwicklung des Stockwerkseigentums, S. 20.

<sup>8</sup> Weitnauer, Wohnungseigentumsgesetz, Rn. 1ff.

<sup>9</sup> Endres, Die rechtliche Konstruktion der Eigentümergemeinschaft, S. 74.

<sup>10</sup> Opilio, Liechtensteinisches Sachenrecht, Vor Art. 170aff. SR, I-331.

eigentum nicht länger Inhalt einiger Partikularrechte war und eine Neugründung von Stockwerkeigentum je nach geographischer Lage des Grundstücks somit unmöglich wurde.<sup>11</sup>

Auch das am 1.1.1900 im Deutschen Reich in Kraft getretene Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) sah kein ideelles Miteigentum nach Quoten am Grundstück mit einem dinglichen Nutzungsrecht an gewissen Teilen des Gebäudes vor. Zwar blieb bereits begründetes Stockwerkeigentum über das Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) weiterhin bestehen (Art. 182 EGBGB); jedoch konnte Stockwerkeigentum als unzulässiges Recht nicht mehr neu begründet werden, Art. 189 Abs. 1 EGBGB.

Die erste Hälfte des 20. Jahrhunderts mit den beiden großen Kriegen prägte Deutschland und die Art der Bebauung beträchtlich. Die erhebliche Zerstörung großer Teile der ursprünglich dicht besiedelten Großstädte in Verbindung mit der Ressourcenknappheit führte dazu, dass Möglichkeiten gefunden werden mussten, um neuen Wohnraum zu schaffen, der sowohl bezahlbar als auch rechtlich wie ein klassisches Hausgrundstück im Grundbuch gesichert werden konnte.<sup>12</sup> Dies führte zu der in Art. 131 EGBGB eröffneten Möglichkeit der Schaffung von Landesrecht durch den Landesgesetzgeber, von der zunächst nur Baden-Württemberg am 12.6.1950 in Form des „uneigentlichen Stockwerkseigentums“ Gebrauch machte.<sup>13</sup> Allerdings wurde das Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) bereits am 15.3.1951 auf Bundesebene beschlossen und am 19.3.1951 verkündet<sup>14</sup>, und es trat am

---

<sup>11</sup> *Hartmann*, Die Wohnungseigentümergeinschaft als Konzeptionsproblem des Gesetzgebers, S. 5.

<sup>12</sup> *Häublein*, Das WEG, ein „Nachkriegskind“ in Österreich und Deutschland – mehr als eine äußerliche Gemeinsamkeit?, in Reiß-Fechter, Dagmar (Hrsg.), Wohnungseigentum in Österreich und Deutschland, S. 1ff.

<sup>13</sup> Reg. Bl. S. 57; *Weitnauer*, Wohnungseigentumsgesetz, Rn. 5; *Schmid*, Die Begründung von Stockwerkeigentum, S. 12.

<sup>14</sup> BGBl. I S. 175.



20.3.1951 in Kraft. Baden-Württemberg hob daraufhin sein Landesrecht vom 12.6.1950 am 16.2.1953 wieder auf.<sup>15</sup>

Durch die geschaffene Rechtsgrundlage konnte ein Grundstück in der Art bebaut werden, dass das Eigentum an dem Grundstück mit aufstehendem Gebäude nun nicht mehr im Alleineigentum stehen musste, sondern ideelles Miteigentum nach Quoten am Grundstück mit einem Sondereigentum an gewissen Teilen des Gebäudes – in der Regel an Wohnungen oder Gewerberäumen – erworben werden konnte.<sup>16</sup>

Von der dadurch eröffneten Möglichkeit wurde in hohem Maße Gebrauch gemacht. Im Jahre 2011 gab es in Deutschland rund 9 Millionen Eigentumswohnungen nach WEG in ca. 1,8 Millionen Wohnungseigentümergeinschaften.<sup>17</sup>

## II. Weitere Entwicklung

### 1. Änderungsgesetze

Die erste wesentliche Änderung erfuhr das WEG durch das Gesetz zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und die Verordnung über das Erbbaurecht vom 30.7.1973<sup>18</sup>, das insbesondere die Stellung des Wohnungseigentümers gegenüber dem Verwalter durch die weiterreichenden Möglichkeiten der Versammlungseinberufung<sup>19</sup> nach § 24 Abs. 3 WEG und der Begrenzung der maximalen Bestelldauer des Verwalters auf fünf Jahre nach § 26 Abs. 1 WEG stärk-

---

<sup>15</sup> Ges.Bl. S. 9, § 35 BaWüAGBGB; *Merle*, in Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 63 Rn. 7.

<sup>16</sup> *Kohl*, Rezeption im Sachenrecht: Stockwerk- und Wohnungseigentum in Österreich, in der Schweiz und in Liechtenstein, LJZ 3/06, 77.

<sup>17</sup> Statistisches Bundesamt: Zensus 2011, Fundstelle:  
[http://www.statistikportal.de/Statistik-Portal/Zensus\\_2011\\_GWZ.pdf](http://www.statistikportal.de/Statistik-Portal/Zensus_2011_GWZ.pdf) (Stand 27.5.2018).

<sup>18</sup> BGBl. I 1973 S. 910.

<sup>19</sup> Neu eingefügt § 24 Abs. 3 WEG: „Fehlt ein Verwalter oder weigert er sich pflichtwidrig, die Versammlung der Wohnungseigentümer einzuberufen, so kann die Versammlung auch, falls ein Verwaltungsbeirat bestellt ist, von dessen Vorsitzenden oder seinem Vertreter einberufen werden“.

te.<sup>20</sup> Ferner bestand durch den neu eingeführten § 3 Abs. 2 Satz 2 WEG von nun an auch die Möglichkeit, Sondereigentum an dauerhaft markierten Garagenstellplätzen, etwa in Tiefgaragen, zu schaffen. Weitere Änderungen des WEG erfolgten durch das Rechtspflegevereinfachungsgesetz vom 17.12.1990<sup>21</sup> und das Gesetz zur Entlastung der Rechtspflege vom 11.1.1993<sup>22</sup> mit Auswirkungen für das Mahnverfahren, den Beschwerdewert und das Verfahren.<sup>23</sup>

Durch die Wiedervereinigung Deutschlands ergab sich weiterer Änderungsbedarf, da der bautechnische Zustand von Teilen der Geschosswohnungsbauten in den neuen Bundesländern aus baurechtlicher Sicht nicht den Anforderungen an den Schall- und Wärmeschutz genügte.<sup>24</sup> Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung als notwendige Grundlage für das Einräumen von Sondereigentum i. S. d. § 3 Abs. 2 WEG wäre daher nicht zu erteilen gewesen. Deshalb schuf der Gesetzgeber Art. 11 des Gesetzes zur Beseitigung von Hemmnissen bei der Privatisierung von Unternehmen und zur Förderung von Investitionen vom 22.3.1991<sup>25</sup>, wonach die bauordnungsrechtliche Abgeschlossenheit von Wohnungen oder sonstigen Räumen in den neuen Bundesländern, die vor dem 3.10.1990 bauordnungsrechtlich genehmigt wurden, nicht allein dadurch verhindert sei, dass die bauordnungsrechtlichen Anforderungen ursprünglich nicht erfüllt wurden.<sup>26</sup>

Dieses Gesetz sowie das Gesetz zur Heilung des Erwerbs von Wohnungseigentum vom 3.1.1994<sup>27</sup>, durch das eine fehlende Verwalterzustimmung nach § 12 WEG unschädlich wurde, sofern die Eintragung der Veräußerung oder eine

---

<sup>20</sup> *Drasdo*, Die Eigentümerversammlung nach dem WEG, Rn. 19.

<sup>21</sup> BGBl. S. 2847, in Kraft seit 1.1.1990.

<sup>22</sup> BGBl. I 1993 S. 50, in Kraft seit 1.3.1993.

<sup>23</sup> *Drasdo*, Die Eigentümerversammlung nach dem WEG, Rn. 23, 24.

<sup>24</sup> BT-Drs. 12/2505.

<sup>25</sup> BGBl. I 1991 S. 766.

<sup>26</sup> *Drasdo*, Die Eigentümerversammlung nach dem WEG, Rn. 25.

<sup>27</sup> BGBl. I 1994 S. 66.





Auflassungsvormerkung im Grundbuch vor dem 15.1.1994 erfolgte, dienten dazu, etwaige negative Folgen, die aus der Phase der Wiedervereinigung resultierten und politisch nicht gewollt waren, zu minimieren bzw. abzumildern und so Rechtssicherheit herbeizuführen.

## 2. Die Reform von 2007

Mit dem am 1.7.2007 in Kraft getretenen Gesetz zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze vom 26.3.2007<sup>28</sup> wurde das WEG in weiten Teilen reformiert.<sup>29</sup>

Der Reform gingen unterschiedliche Novellierungsvorschläge voran, die allesamt jedoch nicht den Weg ins Gesetz fanden. Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 20.9.2000<sup>30</sup>, die sich mit der grundsätzlichen Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer befassen musste, war der Auftakt einer Reihe von Entscheidungen, die sowohl Auswirkungen auf das bisherige Verständnis einer Eigentümergemeinschaft hatten als auch zur WEG-Reform 2007 führten.

Nach der Entscheidung vom 20.9.2000 sind Beschlüsse, die ohne entsprechende Beschlusskompetenz gefasst wurden, nicht rechtswidrig und somit anfechtbar, sondern nichtig.<sup>31</sup> Hiernach können Eigentümer nur dann etwas wirksam beschließen, wenn dies durch das Gesetz selbst oder durch eine gesetzeskonforme Vereinbarung der Eigentümer ausdrücklich gestattet wurde (Beschlusskompetenz).<sup>32</sup> Ein Beschluss, der ohne entsprechende Beschlusskompetenz gefasst wurde, kann somit niemals in Bestandskraft erwachsen. Der BGH führte hierzu später wiederholt kurz und prägnant wie folgt aus: *„Was (...) zu vereinbaren ist, kann nicht beschlossen werden, solange nicht vereinbart ist, dass dies*

---

<sup>28</sup> BGBl. I 2007 S. 370.

<sup>29</sup> *Drasdo*, in Bärmann/Seuß, Praxis des Wohnungseigentums, A. Rn. 31ff.

<sup>30</sup> BGH, Beschluss vom 20.9.2000 – V ZB 58/99, NJW 2000, 3500.

<sup>31</sup> BGH, Beschluss vom 20.9.2000 – V ZB 58/99, NJW 2000, 3500, 3502.

<sup>32</sup> *Drasdo*, in Bärmann/Seuß, Praxis des Wohnungseigentums, A. Rn. 33.

auch beschlossen werden darf“.<sup>33</sup> Dabei handelt es sich um eine Feststellung von erheblicher Relevanz, die jedoch in der Verwalterpraxis auch über 15 Jahre nach der ursprünglichen Entscheidung noch immer Verwunderung und Erstaunen sowohl bei Eigentümern als auch bei diversen Verwaltern hervorruft, wenn gleich es bereits die Entscheidung des BGH vom 20.9.2000 war, die den Gesetzgeber veranlasste, eine Reform des Wohnungseigentumsrechts einzuleiten.<sup>34</sup>

Die konstitutive Wirkung der Beschlussverkündung durch den Verwalter wurde durch die Entscheidung des BGH vom 23.8.2001<sup>35</sup> festgestellt und mit der Einführung der Beschluss-Sammlung über verkündete Beschlüsse in § 24 Abs. 7 WEG normiert.

Mit der Feststellung der sogenannten Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft durch die Entscheidung des BGH vom 2.6.2005<sup>36</sup> wurde, wie auch bei der Feststellung der Rechtsfähigkeit der Gesellschaft bürgerlichen Rechts<sup>37</sup>, eine äußerst weitreichende Entscheidung mit erheblicher Praxisrelevanz getroffen, die auch in die bis dahin bereits weit vorgedrungene Reformarbeit einbezogen wurde, mit § 10 Abs. 6 WEG Einzug ins Gesetz fand und die „gesamte Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums“<sup>38</sup> in Anlehnung an die

---

<sup>33</sup> BGH, Urteil vom 18.6.2010 – V ZR 193/09, NJW 2010, 2801.

<sup>34</sup> *Drasdo*, in Bärmann/Seuß, Praxis des Wohnungseigentums, A. Rn. 36.

<sup>35</sup> BGH, Beschluss vom 23.8.2001 – V ZB 10/01, NZM 2001, 961.

<sup>36</sup> BGH, Beschluss vom 2.6.2005 – V ZB 32/05, NJW 2005, 2061.

<sup>37</sup> BGH, Urteil vom 29.1.2001 – II ZR 331/00, NZM 2001, 299.

BAG, Urteil vom 1.12.2004 – 5 AZR 597/03, NJW 2005, 1004.

<sup>38</sup> „Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann im Rahmen der *gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums* gegenüber Dritten und Wohnungseigentümern selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen. Sie ist Inhaberin der als Gemeinschaft gesetzlich begründeten und rechtsgeschäftlich erworbenen Rechte und Pflichten. Sie übt die gemeinschaftsbezogenen Rechte der Wohnungseigentümer aus und nimmt die gemeinschaftsbezogenen Pflichten der Wohnungseigentümer wahr, ebenso sonstige Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer, soweit diese gemeinschaftlich geltend gemacht werden können oder zu erfüllen sind. Die Gemeinschaft muss die Bezeichnung ‚Wohnungseigentümergeinschaft‘ gefolgt von der be-

Formulierung des BGH umfasst, wonach die Wohnungseigentümergeinschaft rechtsfähig ist, „soweit sie bei der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums am Rechtsverkehr teilnimmt“.<sup>39</sup> Durch die gesetzliche Festlegung des Verbandszwecks in § 10 Abs. 6 WEG kann keine der ultra-vires-Lehre gleichkommende Beschränkung der Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft allein aus dem Gesetz gesehen werden; die Vorschrift ist vielmehr als eine Beschränkung der Vertretungsmacht bzgl. Handlungen, die über den gegenständlichen Bereich des Verbandszwecks hinausreichen, zu sehen.<sup>40</sup> Der BGH<sup>41</sup> kam im Hinblick auf einen weiten Verwaltungsbegriff und unter Berücksichtigung des Schutzes des Rechtsverkehrs zu einer erweiterten Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer, die nur dann fehlen soll, wenn es sich offensichtlich nicht mehr um eine Verwaltungsmaßnahme handelt, weshalb nun im Ergebnis folgerichtig von einer ultra-vires-Doktrin abgeschwächter Prägung auszugehen ist.<sup>42</sup> Der für die Wohnungseigentümergeinschaft handelnde Vertreter, meist in Form des Verwalters, ist bei Maßnahmen, die über die Aufgaben und Befugnisse aus § 27 WEG hinausgingen, grundsätzlich gesondert zu bevollmächtigen, was regelmäßig einer Beschlussfassung der Eigentümer über einen Beschlussgegenstand bedarf. Dafür müsste den Eigentümern eine entsprechende Be-

---

stimmten Angabe des gemeinschaftlichen Grundstücks führen. Sie kann vor Gericht klagen und verklagt werden“, § 10 Abs. 6 WEG.

<sup>39</sup> BGH, Beschluss vom 02.06.2005 – V ZB 32/05, NJW 2005, 2061; *Suilmann*, in Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 10 Rn. 206.

<sup>40</sup> *Hügel/Elzer*, Wohnungseigentumsgesetz, § 10 Rn. 206ff.; *Krampen-Lietzke*, Folgen der (Teil-) Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft, RNotZ 2013, 575, 577; *Lehmann-Richter*, Umfang und Ausgestaltung der Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer – § WEG § 10 Abs. 6 WEG, ZWE 2012, 463, 466; *Häublein*, Der Erwerb von Sondereigentum durch die Wohnungseigentümergeinschaft, ZWE 2007, 474, 476; hierzu kritisch *Weber*, Grundstückserwerb durch die teilrechtsfähige WEG – Überlegungen zur ultra-vires-Doktrin, Gestaltungshinweise, ZWE 2017, 68, 69; der es aus Sicht des Rechtsverkehrs als geboten sieht, dass der WEG eine umfassende Rechtsfähigkeit zukommt und bezweifelt, dass noch eine klare Abgrenzung des Verwaltungsbegriffs möglich ist.

<sup>41</sup> BGH, Urteil vom 18.3.2016 – V ZR 75/15, NZM 2016, 387.

<sup>42</sup> *Weber*, Grundstückserwerb durch die teilrechtsfähige WEG – Überlegungen zur ultra-vires-Doktrin, Gestaltungshinweise, ZWE 2017, 68, 69.

schlusskompetenz aus Gesetz oder gesetzeskonformer Vereinbarung zustehen; das ist jedoch bei Beschlüssen über Handlungen, die über die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums hinausgehen, gerade nicht der Fall, wodurch derartige Beschlüsse nichtig sind.<sup>43</sup> Hingegen besteht nun grundsätzliche Beschlusskompetenz zum Erwerb von Grundeigentum<sup>44</sup>, wobei für einen diesbezüglichen Beschluss nach überwiegender Meinung ein Mehrheitsbeschluss der Eigentümer ausreicht.<sup>45</sup>

Der Verband kann ferner Gewährleistungsansprüche wegen Mängeln am Gemeinschaftseigentum nach § 10 Abs. 6 Satz 3 WEG von demjenigen Wohnungseigentümer an sich ziehen, der noch über diese Gewährleistungsansprüche verfügt.<sup>46</sup>

Die Reform brachte sodann nicht nur Änderungen hinsichtlich der Beschlusskompetenzen (§§ 16, 22 WEG), der Beschlussdokumentation (§ 24 Abs. 7 WEG) und der Regelungen bzgl. der Rechtsfähigkeit bzw. Teilnahme am Wirtschaftsverkehr durch die Wohnungseigentümergeinschaft (§ 10 Abs. 6 bis 8 WEG) mit sich, sondern umfasste auch eine Novellierung der Zuständigkeit bei Rechtsstreitigkeiten weg von der freiwilligen Gerichtsbarkeit hin zur Eingliederung in die ZPO.

Die Privilegierung der Forderungen der Wohnungseigentümergeinschaft erfolgte durch die Änderung des § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG, wonach nun Forderun-

---

<sup>43</sup> *Hügel/Elzer*, Wohnungseigentumsgesetz, § 10 Rn. 207; *Lehmann-Richter*, Umfang und Ausgestaltung der Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer – § WEG § 10 Abs. 6 WEG, ZWE 2012, 463, 467, wonach sich eine Vertretungsmacht auch nicht aus entsprechender Vereinbarung der Eigentümer ergeben kann, da sich der Verbandszweck nicht privat-autonom festlegen lässt, sondern sich vielmehr aus dem unabdingbaren § 10 Abs. 6 Satz 1 WEG ergibt.

<sup>44</sup> BGH, Urteil vom 18.3.2016 – V ZR 75/15, NZM 2016, 387.

<sup>45</sup> BGH, Urteil vom 18.3.2016 – V ZR 75/15, NZM 2016, 387; *Armbrüster*, Der Grundstückserwerb durch Wohnungseigentümergeinschaften, NZG 2017, 441, 446; *Suilmann*, in Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 10 Rn. 223.

<sup>46</sup> BGH, Urteil vom 12.4.2007 – VII ZR 236/05, NJW 2007, 1952.

gen des Verbands in Höhe von 5 % des Verkehrswertes (§ 74a Abs. 5 ZVG) in Rangklasse 2 vorrangig vor den Gläubigern der nachfolgenden Rangklassen bedient werden.

Die Außenhaftung eines jeden Eigentümers für Verbindlichkeiten des Verbands wurde durch § 10 Abs. 8 WEG auf das Verhältnis seiner Miteigentumsanteile (§ 16 Abs. 1 Satz 2 WEG) begrenzt; gleichzeitig wurde eine Nachhaftung i. S. d. § 160 HGB eingeführt.

Die Reduktion der maximalen Dauer der Bestellung des Erstverwalters auf drei statt fünf Jahre (§ 26 Abs. 1 WEG), um den Gleichlauf mit Gewährleistungsfristen zu umgehen, ist nach *Drasdo* einem „nicht notwendigen Aktionismus“<sup>47</sup> auf politischer Ebene geschuldet. Ferner wurde die Sollladungsfrist zur Eigentümerversammlung, sofern kein Fall von besonderer Dringlichkeit i. S. d. § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG vorliegt, von einer Woche nach § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG a. F. auf zwei Wochen verlängert.

Die Möglichkeit, modernisierende Instandsetzungen nach § 22 Abs. 3 WEG mit Stimmenmehrheit zu beschließen und selbst Modernisierungen nach § 22 Abs. 2 WEG nicht mehr nur einstimmig, sondern auch mit doppelt qualifizierter Mehrheit<sup>48</sup> zu beschließen, ermöglicht nun auch weiterreichende Modernisierungen, die vor der Reform bereits bei einer Gegenstimme eines Eigentümers nicht durchgeführt werden konnten. Die Möglichkeit der Kreditaufnahme durch den Verband<sup>49</sup> ist zweckdienlich, um den zum Teil überalterten Gebäudebestand zu renovieren.

Weitere Beschlusskompetenzen wurden durch § 12 Abs. 4 WEG, wodurch die Aufhebung einer evtl. vereinbarten Veräußerungsbeschränkung durch Beschluss

---

<sup>47</sup> *Drasdo*, Die Eigentümerversammlung nach dem WEG, Rn. 47.

<sup>48</sup> Siehe hierzu 3. Kapitel, A. I. 4. Lit. a) 2).

<sup>49</sup> BGH, Urteil vom 28.9.2012 – V ZR 251/11, NJW 2012, 3719.

mit Stimmenmehrheit ermöglicht wurde, und durch § 21 Abs. 7 WEG eingefügt, wonach die Wohnungseigentümer ebenfalls mit Stimmenmehrheit nun die Regelung der Art und Weise von Zahlungen, der Fälligkeit und der Folgen des Verzugs sowie der Kosten für eine besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums oder für einen besonderen Verwaltungsaufwand beschließen können.<sup>50</sup>

### 3. Verbrauchereigenschaft

Durch das Urteil des BGH vom 25.3.2015<sup>51</sup>, wonach die Wohnungseigentümergeinschaft im Interesse des Verbraucherschutzes der in ihr zusammengeschlossenen, nicht gewerblich handelnden natürlichen Personen dann einem Verbraucher gem. § 13 BGB gleichzustellen ist, wenn ihr wenigstens ein Verbraucher angehört und sie ein Rechtsgeschäft zu einem Zweck abschließt, der weder einer gewerblichen noch einer selbstständigen beruflichen Tätigkeit dient, wurde klargestellt, dass die vielfältigen Regelungen des BGB zum Verbraucherschutz auch für die meisten Wohnungseigentümergeinschaften mitsamt den weitreichenden Konsequenzen anwendbar sind.

Hierunter fallen die speziellen Schutzregelungen der AGB-Kontrolle nach §§ 305ff. BGB<sup>52</sup>, die Regelungen über den Verbrauchsgüterkauf nach §§ 474ff. BGB, das Verbraucherdarlehen nach §§ 491ff. BGB und insbesondere die Regelungen zum Verbrauchervertrag nach §§ 312ff. BGB mit den speziellen Informationspflichten aus §§ 312b II, 312d BGB und aus den Regelungen zum

---

<sup>50</sup> *Merle*, Zur Feststellung des Beschlussergebnisses bei Vereinbarungen zur Stimmkraft, ZWE 2009, 15, 17.

<sup>51</sup> BGH, Urteil vom 25.3.2015 – VIII ZR 243/13, NJW 2015, 3228.

<sup>52</sup> Zur Anwendbarkeit der §§ 305ff. BGB auf die Regelungen der Gemeinschaftsordnung siehe auch 6. Kapitel.



Verbraucherwiderruf bei Außergeschäftsraum- und Fernabsatzverträgen nach § 312g BGB.<sup>53</sup>

#### 4. Zukünftige Reformen

Durch den bisher noch nicht in Kraft getretenen Gesetzesentwurf „Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und des Bürgerlichen Gesetzbuchs zur Förderung der Barrierefreiheit und Elektromobilität“ des Bundesrates vom 9.11.2016<sup>54</sup>, welcher auf dem Gesetzesantrag der Länder Bayern, Hessen und Sachsen vom 21.6.2016<sup>55</sup> basiert und neben der Förderung altersgerechten Wohnens durch Erleichterung der Zustimmungsregelungen betreffend baulicher Veränderungen am Gemeinschaftseigentum zur Herstellung von Barrierefreiheit auch die Entbehrlichkeit der Zustimmung der Eigentümergemeinschaft bei Installation einer Ladestation zum Zwecke des Ausbaus der Elektromobilität zum Inhalt<sup>56</sup> hat, sollen sowohl § 22 Abs. 1 WEG nach Satz 2 um weitere Sätze ergänzt<sup>57</sup> als auch nach § 22 Abs. 2 WEG ein weiterer Absatz

---

<sup>53</sup> *Jacoby*, Verbraucherschutz – Widerrufsrecht bei Verwalterverträgen, ZWE 2016, 68.

<sup>54</sup> BT-Drs. 18/10256.

<sup>55</sup> BR-Drs. 340/16.

<sup>56</sup> Ferner soll ein Anspruch auf Zustimmung des Vermieters bei Installation einer Ladestation durch § 554b BGB mit folgendem Inhalt geschaffen werden: „§ 554a gilt entsprechend für bauliche Veränderungen oder sonstige Einrichtungen, die für die Installation einer Ladeeinrichtung für ein elektrisch betriebenes Fahrzeug im Sinn des § 2 des Elektromobilitätsgesetzes erforderlich sind“. Aufgrund des Verweises setzt der Anspruch, wie der Anspruch des Mieters aus § 554a BGB auf Zustimmung zu baulichen Veränderungen oder sonstigen Einrichtungen, die für eine behindertengerechte Nutzung der Mietsache oder den Zugang zu ihr erforderlich sind, ein berechtigtes Interesse des Mieters voraus.

<sup>57</sup> „Die Zustimmung ist ferner nicht erforderlich zu baulichen Veränderungen, die für eine behindertengerechte Nutzung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums oder für die Installation einer Ladeeinrichtung für ein elektrisch betriebenes Fahrzeug im Sinne des § 2 des Elektromobilitätsgesetzes erforderlich sind, wenn ein berechtigtes Interesse an der Maßnahme besteht und die Maßnahme nicht die Eigenart der Wohnanlage ändert; dies gilt nicht, wenn das Interesse an der unveränderten Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums oder der Wohnanlage das Interesse an der Maßnahme überwiegt. Satz 3 kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden“.



eingefügt<sup>58</sup> werden. Hierdurch würde sowohl das Erfordernis der Zustimmung aller betroffenen Eigentümer i. S. d. § 22 Abs. 1 WEG entfallen, als auch die Möglichkeit geschaffen werden, Maßnahmen, die für die behindertengerechte Nutzung des Sonder- oder Gemeinschaftseigentums erforderlich sind, wie Maßnahmen der Modernisierung i. S. d. § 22 Abs. 2 WEG, nicht mehr einstimmig, sondern mit doppelt qualifizierter Mehrheit<sup>59</sup> zu beschließen.

### III. Charakteristika

#### 1. Begründung und sachenrechtlicher Aspekt

Die Begründung des Wohnungseigentums erfolgt nach § 2 WEG entweder durch vertragliche Einräumung von Sondereigentum (§ 3 WEG) mittels Teilungsvertrags oder durch Teilung durch den Eigentümer (§ 8 WEG) mittels Teilungserklärung. Sofern eine vertragliche Einräumung von Sondereigentum i. S. d. § 3 WEG durch die Miteigentümer des Grundstücks nach Bruchteilen (§ 1008 BGB) erfolgen soll, ist neben der Einigung der Beteiligten über den Eintritt der Rechtsänderung auch die Eintragung in das Grundbuch gem. § 4 Abs. 1 WEG erforderlich.

Formelle Anforderungen an diese Einigung bestehen nach § 4 Abs. 2 WEG in der für die Auflassung vorgeschriebenen Form, mithin der Erklärung vor einem Notar oder anderen zuständigen Stellen i. S. d. § 925 BGB. Die schuldrechtliche Einigung auf die Verpflichtung zur Einräumung von Sondereigentum nach § 4 Abs. 3 WEG bedarf der notariellen Beurkundung (§ 311b BGB), da die

---

<sup>58</sup> „Maßnahmen gemäß Absatz 1 Satz 1, die für eine behindertengerechte Nutzung des Sonder- oder Gemeinschaftseigentums erforderlich sind, können abweichend von Absatz 1 durch eine Mehrheit von drei Viertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Absatz 2 und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen werden, wenn ein Wohnungseigentümer ein berechtigtes Interesse daran hat und die Maßnahmen keinen Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigen. Die Befugnis im Sinne des Satzes 1 kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden“.

<sup>59</sup> Siehe hierzu 3. Kapitel, A. I. 4. Lit. a) 2).



Einräumung von Sondereigentum zum Verlust des Miteigentums an denjenigen Räumen und Gebäudeteilen führt, auf die sich dieses Sondereigentum gem. § 5 Abs. 1 WEG dann erstreckt.<sup>60</sup> Sofern der Eigentümer eines Grundstücks dem Grundbuchamt gegenüber in der nach § 29 GBO öffentlich beglaubigten Form nach § 8 Abs. 1 WEG erklärt, dass er das Eigentum an dem Grundstück in Miteigentumsanteile in der Weise teilt, dass mit jedem Anteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen (Teileigentum) in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude verbunden ist (Vorratsteilung), wird die Teilung mit der Anlegung der Wohnungsgrundbücher wirksam (§ 8 Abs. 2 Satz 2 WEG). Das bisherige Grundbuchblatt wird sodann, wie auch bei der vertraglichen Einräumung von Sondereigentum nach § 3 Abs. 1 WEG, geschlossen.

In beiden Fällen sind der Eintragungsbewilligung als Anlage zum einen ein Aufteilungsplan (§ 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 WEG) und zum anderen eine Bescheinigung der Baubehörde beizufügen, aus der sich die Abgeschlossenheit der Wohnungen und/oder der sonstigen Räume (§ 3 Abs. 2 WEG bzw. § 8 Abs. 2 Satz 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 WEG), an denen Sondereigentum eingeräumt werden soll, ergibt, § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 WEG (Abgeschlossenheitsbescheinigung).

## 2. Schuldrechtlicher Aspekt

Regelmäßig wird mit der sachenrechtlichen Teilung auch eine Gemeinschaftsordnung zur Eintragung ins Grundbuch angemeldet, die das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander regelt und durch die Eintragung im Grundbuch auch für den Sonderrechtsnachfolger, etwa den Erwerber, gelten, § 10 Abs. 3 WEG. Der Inhalt der Gemeinschaftsordnung unterliegt dem freien Gestaltungswunsch und Willen des aufteilenden Eigentümers. Deshalb ist von

---

<sup>60</sup> Häublein, Wohnungseigentum in Deutschland, in Wolf, Stephan/Eggel, Martin (Hrsg.), 50 Jahre Schweizerisches Stockwerkeigentum, S. 79.

einer „dinglichen Vertragsfreiheit“<sup>61</sup> im Wohnungseigentum die Rede, ungeachtet dessen, dass die Gemeinschaftsordnung der Inhaltskontrolle nach den allgemeinen Vorschriften der §§ 134, 138, 242 BGB unterliegt.<sup>62</sup>

Durch die Vielfalt an Regelungsmöglichkeiten, die sich u. a. auf die Tragung der laufenden Kosten, die Art und den Umfang der Nutzung des Sonder- und Gemeinschaftseigentums sowie auf die Grundsätze der Ausübung des Stimmrechts und der Abhaltung von Eigentümersammlungen erstrecken kann, wird das Sondereigentum inhaltlich dergestalt modifiziert, dass von einer Theorie des „Eigentums mit vereinbartem Inhalt“<sup>63</sup> gesprochen wird.

Die Regelungen der Kostentragung können grundsätzlich frei vereinbart werden, finden jedoch durch § 16 Abs. 5 WEG ihre Grenzen in § 16 Abs. 3 und 4 WEG.<sup>64</sup>

Sondernutzungsrechte i. S. d. § 5 Abs. 4 WEG können in der Gemeinschaftsordnung einem Eigentümer eines Sondereigentums ein ausschließliches Nutzungsrecht an einem bestimm- und abgrenzbaren Bereich des Gemeinschaftseigen-

---

<sup>61</sup> *Hügel/Elzer*, Wohnungseigentumsgesetz, § 10 Rn. 96.

<sup>62</sup> BGH, Beschluss vom 24.2.1994 – V ZB 43/93, NJW, 1994, 2950, wonach die durch Teilungserklärung getroffene Bestimmung, wonach auch der Erwerber einer Eigentumswohnung für Wohngeldrückstände des Voreigentümers haftet, der Inhaltskontrolle nach § 242 BGB standhält und grundsätzlich wirksam ist; BGH, Urteil vom 2.12.2011 – V ZR 74/11, NJW 2012, 676, wonach der Senat Zweifel daran hat, ob man in einer Teilungserklärung getroffene Regelungen an den für AGB geltenden Vorschriften der §§ 305 ff. BGB (ggf. in entsprechender Anwendung) zu messen hat, was jedoch dann zu entscheiden offen bleiben könne, wenn eine solche Regelung weder nach dem Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) noch nach §§ 305 ff. BGB zu beanstanden sei; hierauf bezugnehmend LG Frankfurt a. M., Urteil vom 20.1.2017 – 2-13 S 14/16, ZWE 2017, 404, wonach jedoch eine Klage auf Feststellung der Unwirksamkeit von Regelungen einer Gemeinschaftsordnung unzulässig sei. Und selbst wenn man die Feststellungsklage für zulässig erachten würde, finde eine allgemeine Inhaltskontrolle einer Teilungserklärung und einer damit verbundenen Gemeinschaftsordnung regelmäßig nicht statt, und lediglich die schuldrechtlichen Generalklauseln würden die Kontrolle eines solchen Regelwerks erlauben; *Armbrüster* in Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 2 Rn. 49.

<sup>63</sup> *Armbrüster/Müller*, Zur Wirkung wohnungseigentumsrechtlicher Gebrauchsbeschränkungen gegen Mieter, ZWE 2007, 227, 230; *Suilmann*, in Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 10 Rn. 118.

<sup>64</sup> *Falkner*, in Krüger, Wolfgang (Hrsg.), BeckOGK WEG, § 16, Rn. 126.

tums einräumen, das sich etwa auf den Bereich einer Terrasse, eines Gartens oder eines Stellplatzes erstreckt und in der Regel auch eine Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht für den Sondernutzungsberechtigten zum Inhalt hat.<sup>65</sup>

Das Stimmrecht kann in Abweichung oder Ergänzung zu § 25 Abs. 2 WEG in der Gemeinschaftsordnung frei bestimmt und dessen Ausübung individuell und liegenschaftsbezogen modifiziert oder auch eingeschränkt werden; auch bei wirtschaftlichem Ungleichgewicht dieser Stimmrechte besteht kein Anspruch eines einzelnen Wohnungseigentümers mehr auf nachträgliche Änderung des einmal festgelegten bzw. vereinbarten Stimmrechts.<sup>66</sup>

Durch Vereinbarungen<sup>67</sup> können die Eigentümer gem. § 10 Abs. 2 WEG vom Wohnungseigentumsgesetz abweichende Regelungen treffen, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich bestimmt ist, und können mithin auch bestehende gesetzliche Beschlusskompetenzen erweitern, einschränken oder neue Beschlusskompetenzen schaffen.<sup>68</sup> Eine solche Beschlusskompetenz kann sich auch auf die Möglichkeit der Änderung der Gemeinschaftsordnung durch Beschluss erstrecken. In diesem Fall kann von einer „Öffnungsklausel in der Gemeinschaftsordnung“ gesprochen werden.<sup>69</sup> Gesetzliche Öffnungsklauseln hingegen bestehen bereits in §§ 12 Abs. 4 Satz 1, 16 Abs. 3 und 4, 21 Abs. 7 und 22 Abs. 2 Satz 1

---

<sup>65</sup> *Dötsch*, in Timme, Michael (Hrsg.), BeckOK WEG, § 15 Rn. 358ff.

<sup>66</sup> KG, Beschluss vom 10.1.1994 – 24 W 4817/93, NJW-RR 1994, 524.

<sup>67</sup> BGH, Urteil vom 4.4.2003 – V ZR 322/02, NZM 2003, 480, wonach die Vereinbarungen der Wohnungseigentümer in einer Gemeinschaftsordnung mit Satzungen von Körperschaften vergleichbar sind; *Dötsch*, in Timme, Michael (Hrsg.), BeckOK WEG, § 10 Rn. 127f., mit weiteren Nachweisen, der Vereinbarungen als „schuldrechtlichen Kollektivvertrag“ sieht, mit dem Eigentümer ihre Angelegenheiten regeln. Beschlüsse hingegen seien als mehrseitiges Rechtsgeschäft eigener Art „ein Gesamtakt, durch den mehrere gleichgerichtete Willenserklärungen gegenüber dem Versammlungsleiter im Zuge einer Abstimmung abgegeben werden und durch Verkündung des Abstimmungsergebnisses gebündelt werden“.

<sup>68</sup> BGH, Beschluss vom 27.6.1985 – VII ZB 21/84, NJW 1985, 2832; *Bartholome*, in Timme, Michael (Hrsg.), BeckOK WEG, § 23 Rn. 128.

<sup>69</sup> *Blankenstein*, Öffnungsklauseln in Gemeinschaftsordnungen, ZWE 2016, 197.

WEG.<sup>70</sup> Die materiell-rechtliche Grenze der Öffnungsklausel wird durch §§ 134, 138 und 242 BGB gesetzt.<sup>71</sup>

Ferner besteht die Möglichkeit des aufteilenden Eigentümers, im Rahmen eines Änderungsvorbehaltes auch nachträglich noch einseitige Änderungen an der Gemeinschaftsordnung vorzunehmen, welche sich oft auf die Zuordnung von Sondernutzungsrechten erstreckt – hierbei meist hinsichtlich der Zuweisung einzelner KFZ-Stellplätze.<sup>72</sup> Ein Sondereigentum kann jedoch nicht durch Beschluss begründet, aufgehoben oder geändert werden, da dies ein Eingriff in den Kernbereich des Sondereigentums wäre.<sup>73</sup> Sofern ein Sondernutzungsrecht hingegen unter Sondereigentümern in beiderseitigem Einvernehmen neu zugeordnet wird, kann dies ohne Vereinbarung aller Eigentümer bilateral unter Einhaltung der Formvorschriften erfolgen und wird nur in den jeweiligen Wohnungsgrundbuchblättern unter Bezugnahme auf die ursprüngliche Vereinbarung entsprechend § 7 Abs. 3 WEG geändert.<sup>74</sup>

Eine Hausordnung i. S. d. § 21 Abs. 5 Nr. 1 WEG kann die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nach § 21 Abs. 3 WEG durch Stimmenmehrheit beschließen. Für die Durchführung der Hausordnung hat der Verwalter nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG zu sorgen.

---

<sup>70</sup> *Jacoby*, Gesetzliche „Öffnungsklausel“ zur Änderung der Gemeinschaftsordnung?, ZWE 2013, 61.

<sup>71</sup> BGH, Beschluss vom 24.2.1994 – V ZB 43/93, NJW, 1994, 2950; BGH, Urteil vom 2.12.2011 – V ZR 74/11, NJW 2012, 676; LG Frankfurt a. M., Urteil vom 20.1.2017 – 2-13 S 14/16, ZWE 2017, 404.

<sup>72</sup> *Häublein*, Sondernutzungsrechte und ihre Begründung im Wohnungseigentum, S. 275; *Francastel*, Die Begründung von Sondernutzungsrechten in der notariellen Praxis, S. 385, 405.

<sup>73</sup> BGH, Beschluss vom 20.9.2000 – V ZB 58/99, ZWE 2000, 518; *Froese*, Wohnungseigentum zwischen individualgrundrechtlicher Gewährleistung und kollektiver Einbindung, S. 104ff.

<sup>74</sup> OLG Frankfurt a. M., Beschluss vom 16.4.2007 – 20 W 290/05, NZM 2008, 214.

### 3. Rechtsfähigkeit

Erst die Feststellung der sogenannten Teilrechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft durch die Entscheidung des BGH vom 2.6.2005<sup>75</sup> in einem obiter dictum und die hieran folgende WEG-Reform zum 1.7.2017 führten zum neuen § 10 Abs. 6 Satz 1 WEG, wonach die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer im Rahmen der gesamten Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber Dritten und den Wohnungseigentümern selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen kann, folglich auch grundbuchfähig ist und selbst Sondereigentum erwerben kann.<sup>76</sup>

Zwar wurden in der Praxis auch zuvor bereits Verträge zwischen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer – meist vertreten durch den Verwalter – und z.B. Handwerkern geschlossen; jedoch bestand erst durch die Feststellung der Rechtssubjekteigenschaft und der entsprechenden gesetzlichen Grundlage hierfür eine rechtssichere Grundlage, die es ermöglichte, auch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als Arbeitgeber – etwa zwecks Anstellung von Hausmeistern – auftreten zu lassen.

Die spätestens mit Feststellung der Rechtssubjektfähigkeit für die Banken eröffnete Möglichkeit, Bankkonten für die jeweilige Wohnungseigentümergeinschaft (§ 10 Abs. 6 Satz 4 WEG) als offene Fremdgeldkonten zu eröffnen bzw. bestehende, meist als Treuhandkonten auf den Namen des jeweiligen Verwalters geführte Bankkonten auf die Wohnungseigentümergeinschaft umschreiben zu lassen, sorgte zwar bei den jeweils betreuenden Banken für einen zunächst anscheinend unüberwindbaren Mehraufwand mangels entsprechender interner Vorgaben bzw. Formulare, brachte jedoch erhebliche Vorteile für die Wohnungseigentümergeinschaft, da nun der Zugriff auf das Vermögen der Wohnungsei-

---

<sup>75</sup> BGH, Beschluss vom 2.6.2005 – V ZB 32/05, NJW 2005, 2061.

<sup>76</sup> OLG Frankfurt a. M., Beschluss vom 28.4.2014 – 20 W 32/14, MietRB 2015, 210; *Dötsch*, in Timme, Michael (Hrsg.), BeckOK WEG, § 10 Rn. 470, mit weiteren Nachweisen.

gentümergeinschaft nicht mehr für den Fall der Insolvenz oder das Ableben des Verwalters als natürliche Person oder beim Wechsel des Verwalters erschwert wurde.<sup>77</sup>

Gleichwohl ist die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer als „Rechtssubjekt eigener Art“<sup>78</sup> anzusehen und weder natürliche oder juristische Person noch rechtsfähige Personengesellschaft.<sup>79</sup>

#### 4. Willensbildungsprozess

Neben dem bereits in der Gemeinschaftsordnung durch Vereinbarungen zum Ausdruck gekommenen Willen konkretisiert die Gemeinschaft ihren Willen und ihr Handeln durch Beschluss in der Eigentümerversammlung. Der Beschluss dokumentiert den Vorgang der gemeinsamen Willensbildung und löst erst nach entsprechendem Beschlussertrag und hierauf folgender Beschlussfassung eine Pflicht für den Verband aus.<sup>80</sup> In Übereinstimmung mit der hierzu nahezu einheitlichen Meinung im Gesellschaftsrecht wird der Gesamtakt des Beschlusses als mehrseitiges Rechtsgeschäft eigener Art und als Ergebnis der gleichgerichteten Erklärungen der Abstimmenden gesehen.<sup>81</sup> Hingegen deutet *Ernst*<sup>82</sup> den Beschluss als Rechtsakt der Versammlung und sieht im Beschluss das Ergebnis eines Handelns des Verbandsorgans „Versammlung“, mithin als „Organakt“, der das Abstimmungsverhalten der Mitglieder in sich aufnimmt, wobei die in der

---

<sup>77</sup> *Drasdo*, in Bärmann/Seuß, Praxis des Wohnungseigentums, C. Rn. 1437; *Bärmann/Pick*, Wohnungseigentumsgesetz, § 27 Rn. 60.

<sup>78</sup> BT-Drucks. 16/887, S. 56.

<sup>79</sup> BGH, Urteil vom 25.3.2015 – VIII ZR 243/13, NJW 2015, 3228; *Krampen-Lietzke*, Folgen der (Teil-)Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft, RNotZ 2013, 575, 576, mit weiteren Nachweisen.

<sup>80</sup> *Kreuzer*, in Staudinger, Einleitung zum WEG, § 10 Rn. 107; siehe hierzu 3. Kapitel, A.

<sup>81</sup> *Häublein*, in Staudinger, WEG, § 23 Rn. 11, mit weiteren Nachweisen.

<sup>82</sup> *Ernst*, Der Beschluss als Organakt, in Häublein/Utz, Rechtsgeschäft, Methodenlehre und darüber hinaus, S. 1ff.

konkreten Versammlung Agierenden im Verhältnis zum Organ als „Organwalter“ gesehen werden.<sup>83</sup>

Hält man daran fest, dass der Beschluss erst mit dessen Beschlussverkündung<sup>84</sup> über das festgestellte Abstimmungsergebnis gefasst ist, so ist der vorgelagerte Prozess der Willensbildung des einzelnen Wohnungseigentümers bzw. Stimmberechtigten, der in der Stimmabgabe als Willenserklärung über den Beschlussgegenstand mit Zustimmung oder Ablehnung zum Beschlussantrag gipfelt, sofern sich nicht der Stimme enthalten wurde, spätestens mit der Beschlussverkündung als interner Willensbildungsprozess abgeschlossen. Das zeigt sich insbesondere bei einem Negativbeschluss, bei dem ein Beschlussantrag gerade infolge der individuellen Abwägung des Einzelnen nicht die notwendige Anzahl an Ja-Stimmen abgegeben haben bzw. im Fall des Umlaufbeschlusses<sup>85</sup> nach § 23 Abs. 3 WEG nicht alle zugestimmt haben.<sup>86</sup> Hiernach fällt es schwer, bei einem Negativbeschluss noch von einem mehrseitigen Rechtsgeschäft auszugehen.<sup>87</sup>

Gleichwohl stellt der Beschluss vielfach auch ein Regelungsinstrument i. S. d. Rechtsgeschäftslehre dar, durch den eine Umsetzungs- bzw. Durchsetzungspflicht entsteht, so etwa für den Verwalter nach § 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG, wobei diese Verpflichtung wiederum auf Abgabe von Willenserklärungen für den Verband, etwa zum Zwecke des Vertragsschlusses, gerichtet sein kann.<sup>88</sup>

---

<sup>83</sup> *Ernst*, Der Beschluss als Organakt, in Häublein/Utz, Rechtsgeschäft, Methodenlehre und darüber hinaus, S. 7ff.; *Häublein*, in Staudinger, WEG, § 23 Rn. 12, mit weiteren Nachweisen.

<sup>84</sup> BGH, Beschluss vom 23.8.2001 – V ZB 10/01, NZM 2001, 961.

<sup>85</sup> Siehe hierzu 3. Kapitel, B. I.

<sup>86</sup> *Ernst*, Der Beschluss als Organakt, in Häublein/Utz, Rechtsgeschäft, Methodenlehre und darüber hinaus, S. 9f.; *Häublein*, in Staudinger, WEG, § 23 Rn. 14.

<sup>87</sup> *Häublein*, in Staudinger, WEG, § 23 Rn. 12.

<sup>88</sup> *Jacoby*, in Staudinger, WEG, § 26 Rn. 152.



Hieran anknüpfend ist es nach *Häublein*<sup>89</sup> zielführend und zur adäquaten dogmatischen Erfassung des Beschlusses notwendig, wie aufgezeigt, zwischen der Willensbildungsfunktion des Beschlusses und dem Beschluss als Regelungsinstrument zu unterscheiden und keinen Grundsatzstreit darüber zu führen, ob der Beschluss der herrschenden Meinung folgend als mehrseitiges Rechtsgeschäft eigener Art anzusehen ist oder aber, der Ansicht von *Ernst*<sup>90</sup> folgend, der Beschluss der Rechtsakt eines Verbandsorgans, mithin ein Organakt ist.

## B. Das Stockwerkeigentum in der Schweiz

### I. Entstehung

Bis zur Einführung des ZGB im Jahr 1912 war das eigentliche Stockwerkeigentum in Form der materiellen Gebäudeteilung in den kantonalen Zivilrechten in weiten Teilen bekannt, wobei die regionalen Ausprägungen höchst unterschiedlich waren.<sup>91</sup> Weiter verbreitet war das Stockwerkeigentum nur in der vom französischen Code civil beeinflussten Westschweiz und hier vor allem im Kanton Wallis und in Teilen von Tessin; die Neubegründung war in Basel-Stadt, Zug und Zürich verboten.<sup>92</sup>

Durch das 1912 in Kraft getretene ZGB, welches das Stockwerkeigentum nicht mehr vorsah, war eine Neubegründung zunächst nicht mehr möglich. Allerdings erkannte die Politik, dass eine Wiedereinführung einer Rechtsgrundlage für die Schaffung von Wohnraum ohne Alleineigentum am Grundstück sowohl sozialpolitisch als auch wirtschaftlich sinnvoll erschien.<sup>93</sup>

---

<sup>89</sup> *Häublein*, in Staudinger, WEG, § 23 Rn. 13f.

<sup>90</sup> *Ernst*, Der Beschluss als Organakt, in Häublein/Utz, Rechtsgeschäft, Methodenlehre und darüber hinaus, S. 1ff.

<sup>91</sup> *Simonius*, Schweizerisches Immobiliarsachenrecht, § 15 Rn. 1.

<sup>92</sup> *Schmid*, Die Begründung von Stockwerkeigentum, S. 13.

<sup>93</sup> *Haas*, Sonderrechtsgegenstand Stockwerkeigentumsrecht, Rn. 20; *Müller*, Der Verwalter von Liegenschaften mit Stockwerkeigentum, S. 6.



Der Berner Zivilrechtsprofessor Peter Liver legte daher zwei Jahre nach seiner Beauftragung am 11.5.1957 einen Entwurf vor, der modifiziert 1962 ins eidgenössische Parlament gelangte. Das entscheidende Bundesgesetz wurde sodann am 19.12.1963 mit deutlicher Mehrheit angenommen und trat mit Wirkung vom 1.1.1965 in Kraft, was als eine der wichtigsten Änderungen des bis dahin nur wenig von Revisionen betroffenen ZGB angesehen wird.<sup>94</sup> Altrechtliche Stockwerkseigentumsverhältnisse, die vor 1912 begründet und noch bis 1965 fortbestanden, wurden inhaltlich ex lege dem neuen Recht unterstellt.<sup>95</sup> Die anfängliche Skepsis der Bevölkerung gegenüber dieser Möglichkeit des Erwerbs einzelner Wohnungen anstelle des meist aufwendigeren Erwerbs von Eigentum an einem Hausgrundstück wurde relativ schnell überwunden und wich anhaltendem Zuspruch zu dieser Form des Eigentums.<sup>96</sup>

Der Bestand an Wohnungen im Stockwerkeigentum ist in den letzten Jahren erheblich angestiegen und betrug zum Zeitpunkt der letzten Erhebung im Jahre 2013 bereits 404 876 Wohnungen, was einer Steigerung um 70,3 % von 167 176 Wohnungen in nur 13 Jahren im Vergleich zur Erhebung von 2000 mit 237 700 Wohnungen entspricht.<sup>97</sup>

## II. Weitere Entwicklung

Seit seiner Einführung besteht das Stockwerkeigentumsrecht ohne wesentliche Änderungen fort.<sup>98</sup> Durch die Reform des ZGB vom 11.12.2009, welche zum 1.1.2012 in Kraft trat<sup>99</sup>, wurden jedoch die Art. 712e Abs. 1, 712f Abs. 3 und 4,

---

<sup>94</sup> *Tuor*, Das Schweizerische Zivilgesetzbuch, Rn. 23; *Schnyder*, Das Schweizerische Zivilgesetzbuch, Rn. 217.

<sup>95</sup> *Meier-Hayoz/Rey*, Das Stockwerkeigentum, Vorbemerkungen zu den Art. 712a–t Rn. 83.

<sup>96</sup> *Friedrich*, Erfahrungen mit Stockwerkeigentum, ZBGR 54/1973, 129, 130.

<sup>97</sup> Taschenstatistik der Schweiz 2016, Fundstelle:  
<https://www.bfs.admin.ch/bfsstatic/dam/assets/350410/master> (Stand 27.5.2018).

<sup>98</sup> *Wermelinger*, SVIT – Das Stockwerkeigentum, Vormerkungen zu Art. 712a–t Rn. 59ff.

<sup>99</sup> Botschaft zur Änderungen des Schweizer Zivilgesetzbuches (Register-Schuldbrief und weitere Änderungen im Sachenrecht), AS 2011 4637; BBI 2007 5283.

712g Abs. 4 ZGB geändert bzw. neu eingeführt. Nach Art. 712e Satz 1 ist der Anteil jedes Stockwerkeigentums am Wert der Liegenschaft oder des Baurechts nun in Bruchteilen mit einem gemeinsamen Nenner und nicht mehr nur in Hundertsteln oder Tausendsteln anzugeben ist, was eine Vereinfachung für die Praxis darstellt.

Der bisherige Art. 712f Abs. 3 ZGB, wonach die Aufhebung des Stockwerkeigentums von jedem Stockwerkeigentümer verlangt werden kann, wenn das Gebäude zu mehr als der Hälfte seines Wertes zerstört und der Wiederaufbau nicht ohne eine für den Stockwerkeigentümer schwer tragbare Belastung durchführbar ist (nun Art. 712f Abs. 3 Nr. 1 ZGB), wurde um den Art. 712f Abs. 3 Nr. 2 ZGB ergänzt: Die Vorschrift sieht nunmehr eine weitere Möglichkeit der Aufhebung des Stockwerkeigentums vor, wonach die Aufhebung von jedem Stockwerkeigentümer verlangt werden kann, wenn das Gebäude seit mehr als 50 Jahren in Stockwerkeigentum aufgeteilt ist und wegen des schlechten baulichen Zustandes nicht mehr bestimmungsgemäß genutzt werden kann. Da eine Aufteilung in Stockwerkeigentum erst seit dem 1.1.1965 gesetzlich möglich ist, sind die theoretisch erstmals seit 2015 auftretenden Konsequenzen dieser Ergänzung des Art. 712f ZGB bisher noch nicht absehbar.

Die Ergänzung des Art. 712g ZGB um den Abs. 4, wonach seit dem 1.1.2012 eine Änderung der Zuteilung ausschließlicher Nutzungsrechte im Reglement<sup>100</sup> zudem der Zustimmung der direkt betroffenen Stockwerkeigentümer bedarf, stärkt die Rechte der betroffenen Miteigentümer und sorgt als zusätzliche Zustimmungsvoraussetzung für erweiterten Schutz der bisher zugeteilten Nutzungsrechte.

Weiter sind Einflüsse auf das Stockwerkeigentumsrecht aus anderen Bereichen des schweizerischen Rechts, etwa bzgl. des begrenzten Erwerbs von Eigentum

---

<sup>100</sup> Siehe hierzu unten B. III. 2.

durch Ausländer (Lex Koller<sup>101</sup>) oder durch begrenzte Nutzung von Zweitwohnungen, welche vielmals in Form des Stockwerkeigentums erworben werden, von mittelbarer Auswirkung auf die regionalen Ausprägungen des neu zu errichtenden Stockwerkeigentums.

Die am 11.3.2012 per Volksabstimmung angenommene Volksinitiative „Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!“, bekannt als „Lex Weber“<sup>102</sup>, führte zur Ergänzung der Bundesverfassung um Art. 75b BV: „Der Anteil von Zweitwohnungen am Gesamtbestand der Wohneinheiten und der für Wohnzwecke genutzten Bruttogeschossfläche einer Gemeinde ist auf höchstens 20 Prozent beschränkt. Das Gesetz verpflichtet die Gemeinden, ihren Erstwohnungsanteilplan und den detaillierten Stand seines Vollzugs alljährlich zu veröffentlichen“. Das führte zu einer Ausführungsverordnung, deren Anhang bis zur Inkraftsetzung des Gesetzes mit einer vollständig revidierten Verordnung des Bundesrates am 1.1.2016 viermal geändert wurde.<sup>103</sup>

### III. Charakteristika

#### 1. Begründung und sachenrechtlicher Aspekt

Die Begründung von Stockwerkeigentum erfolgt nach Art. 712d Abs. 1 ZGB durch Eintragung im Grundbuch, weshalb die Grundbucheintragung auch als Konstitutivakt bezeichnet wird.<sup>104</sup> Stockwerkanteile sind als besonders ausgestaltete Miteigentumsanteile zu qualifizieren, welche gem.

---

<sup>101</sup> Bundesgesetz vom 16.12.1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, BewG, SR 211.412.41; der ehemalige Bundesrat Arnold Koller war zur Zeit der Ausarbeitung des Gesetzes Nationalrat.

<sup>102</sup> Wie auch bereits „Lex Koller“ wurde auch „Lex Weber“ informell nach den ursprünglichen Initiatoren benannt. Bei „Lex Weber“ ist die Volksinitiative auf das Engagement der Fondation Franz Weber (FFW) und der Helvetia Nostra zurückzuführen.

<sup>103</sup> Pfäffli, Entwicklungen im Sachenrecht und Bodenrecht/Le point sur les droits réels et le droit foncier, SJZ 112/2016, 62.

<sup>104</sup> Meier-Hayoz/Rey, Das Stockwerkeigentum, Art. 712d Rn. 21.

Art. 655 Abs. 2 Ziff. 4 ZGB ihrerseits wiederum Grundstücke bilden und unter Anwendung von Art. 943 Abs. 1 Ziff. 4 ZGB sowie Art. 23 Abs. 1 Bst. B i. V. m. Art. 23 Abs. 4 Bst. B Grundbuchverordnung (GBV) im Grundbuch aufgenommen werden, ohne dass dies – anders als im deutschen Recht – den Untergang des Stammgrundstücks zur Folge hätte, das zwar noch weiter dinglich belastet oder berechtigt, jedoch nicht mehr selbstständig, also ohne Zustimmung aller Stockwerkeigentümer, veräußert werden kann.<sup>105</sup>

Nach Art. 712a Abs. 1 ZGB ist das Stockwerkeigentum derjenige Miteigentumsanteil an einem Grundstück, der dem Miteigentümer das Sonderrecht gibt, bestimmte Teile eines Gebäudes ausschließlich zu benutzen und innen auszubauen. Nach Art. 712b Abs. 1 ZGB können Gegenstand des Sonderrechts einzelne Stockwerke oder Teile von Stockwerken sein, die als Wohnungen oder als Einheiten von Räumen zu geschäftlichen oder anderen Zwecken mit eigenem Zugang in sich abgeschlossen sein müssen, aber auch abgetrennte Nebenräume umfassen können.

Das zu Stockwerkeigentum aufgeteilte Grundstück steht samt Aufbauten im Miteigentum aller Stockwerkeigentümer nach Wertquoten i. S. d. Art. 712e ZGB, ohne dass ein Teil hiervon als Sondereigentum ausgeschieden wäre; vielmehr besteht die untrennbare<sup>106</sup> subjektiv-dingliche Verbindung von Miteigentum und hiervon unselbstständigem Sonderrecht für jedes Stockwerkeigentum ab Begründungsakt (Art. 712e ZGB) als Rechtsgrund i. S. d. Art. 965 Abs. 3 ZGB für die hieran anschließende Grundbucheintragung des Stockwerkeigentums fort.<sup>107</sup>

---

<sup>105</sup> *Wermelinger*, SVIT – Das Stockwerkeigentum, Art. 712d Rn. 2, 3.

<sup>106</sup> BGE, Urteil vom 30.8.1990 – 116/1990 II 275/278; *Raschein*, Die Rechtsausübung der Stockwerkeigentümergeinschaft mit besonderer Berücksichtigung von Gewährleistungsansprüchen und des Sonderfalles Aparthotel, S. 4.

<sup>107</sup> *Meier-Hayoz/Rey*, Das Stockwerkeigentum, Vorbemerkungen zu den Art. 712a–t Rn. 31, 34.

Mangels eines individualistisch ausgestalteten, dinglichen Sonderrechts eines einzelnen Beteiligten im Alleineigentum kann daher nicht von echtem Sondereigentum gesprochen werden, sondern nur von „unechtem Stockwerkeigentum“.<sup>108</sup>

Der Rechtsgrund für den Begründungsakt besteht in der Regel in einem öffentlich beglaubigten Begründungsvertrag zwischen den zukünftigen Stockwerkeigentümern (Art. 712d Abs. 2 Ziff. 1 ZGB), in einer einseitigen Willenserklärung des Eigentümers der Liegenschaft (Art. 712d Abs. 2 Ziff. 2 ZGB), in einer Verfügung von Todes wegen (in Form der öffentlichen letztwilligen Verfügung, Art. 512 ZGB) oder in Form eines Erbteilungsvertrags (Art. 634 ZGB). Es müssen jeweils Mindestangaben von Wertquote und räumlicher Ausscheidung nach Art. 712e Abs. 1 ZGB sowie die Bezeichnung des Stammgrundstücks mitsamt den Grundstücksnummern der verschiedenen Stockwerkanteile vorliegen.<sup>109</sup>

Beim Grundbuchamt ist ferner ein Aufteilungsplan einzureichen (Art. 68 Abs. 2 GBV), falls der Begründungsakt selbst keine klaren und bestimmten Angaben über die räumliche Lage, die Abgrenzung und die Zusammensetzung der Stockwerkeinheiten i. S. d. Art. 68 Abs. GBV enthält.

Sofern das Stockwerkeigentum vor Errichtung des Gebäudes begründet werden soll, ist nach Art. 69 Abs. 1 GBV in jedem Fall ein Aufteilungsplan vorzulegen. Nach Art. 69 Abs. 2 GBV wird durch das Grundbuchamt auf dem Hauptbuchblatt des Stammgrundstücks und auf den Blättern der Stockwerke die Anmerkung „Begründung des StWE vor Erstellung des Gebäudes“ eingetragen. Sofern die Fertigstellungsanzeige nach Art. 69 Abs. 3 ZGB nicht innerhalb von drei Monaten nach Bauausführung dem Grundbuchamt ggf. mitsamt einer geforderten Bestätigung nach Art. 68 Abs. 2 GBV angezeigt wird oder die zu Sonderrecht ausge-

---

<sup>108</sup> *Meier-Hayoz/Rey*, Das Stockwerkeigentum, Vorbemerkungen zu den Art. 712a–t Rn. 56; *Wolf/Mangisch*, Stockwerkeigentum in der Schweiz, in Wolf, Stephan/Eggel, Martin (Hrsg.), 50 Jahre Schweizerisches Stockwerkeigentum, S. 41; *Weber*, Die Stockwerkeigentümergemeinschaft, S. 8.

<sup>109</sup> *Wermelinger*, SVIT – Das Stockwerkeigentum, Art. 712d Rn. 22, 29.

schiedenen Räume nicht in sich abgeschlossen sind, wird das Stockwerkeigentum nach fruchtloser Fristsetzung und in Ermangelung eines Gerichtsurteils in sinngemäßer Anwendung der Art. 976a, b ZGB in gewöhnliches Miteigentum umgewandelt, Art. 69 Abs. 4 GBV.

## 2. Schuldrechtlicher Aspekt

Anders als im deutschen Recht wird im Stockwerkeigentum der schuldrechtliche Aspekt nicht durch eine einzige Gemeinschaftsordnung, die meist gemeinsam mit der Teilungserklärung aufgestellt wird, allein geregelt; vielmehr ergibt sich im schweizerischen Recht die Ordnung der Beziehungen der Stockwerkeigentümer zueinander aus dem Gesetz (Art. 647ff. ZGB), dem Reglement und der Hausordnung der Stockwerkeigentümergeinschaft, wobei die sich aus diesen Regelungen ergebende Gesamtordnung im schweizerischen Recht ebenfalls als Gemeinschaftsordnung bezeichnet wird.<sup>110</sup>

Man kann die Gemeinschaftsordnung im Stockwerkeigentum daher als dynamisches Gebilde verstehen, das die Rechte und Pflichten der Stockwerkeigentümer sowie die Organisation und die Funktionsweise der Stockwerkeigentümergeinschaft bestimmt, wobei auch der Begründungsakt selbst eine schuldrechtlich relevante Regelung mit Wirkung für alle Stockwerkeigentümer enthält.<sup>111</sup>

Neben den gesetzlichen Regelungen der Art. 647ff. ZGB hat hierbei das Reglement i. S. d. Art. 712g Abs. 3 ZGB die weitaus größte Praxisrelevanz. Im Reglement, auf dessen Aufstellung jeder Stockwerkeigentümer einen Anspruch aus Art. 712g Abs. 3 ZGB hat, wird eine Vielzahl von Bestimmungen über Rechte und Pflichten der Stockwerkeigentümer, die Organisation der Stockwerkeigentümergeinschaft und auch die Aufgaben des Verwalters schriftlich festgehalten.

---

<sup>110</sup> *Wermelinger*, SVIT – Das Stockwerkeigentum, Art. 712g Rn. 197.

<sup>111</sup> *Wermelinger*, ZK – Das Stockwerkeigentum, Art. 712g Rn. 181, 182.

ten.<sup>112</sup> Gleichwohl bedürfen Entstehung und Abänderung des Reglements grundsätzlich keiner einvernehmlichen Zustimmung aller Stockwerkeigentümer, sondern eines qualifiziertes Mehrs von Köpfen und nach Wertquoten gem. Art. 712g Abs. 3 ZGB, sofern es nicht bereits vor der Begründung des Stockwerkeigentums von den zukünftigen Stockwerkeigentümern oder Investoren bzw. der Gründungsgesellschaft verfasst wurde.<sup>113</sup>

Sofern die Gemeinschaft dem Antrag eines einzelnen Eigentümers auf Aufstellung des Reglements im Rahmen der Eigentümerversammlung nicht nachkommt, ist der einzelne Stockwerkeigentümer aktivlegitimiert, auf Erlass des Reglements mittels Gestaltungsklage gegen die passivlegitimierte Stockwerkeigentümergeinschaft zu klagen. Denn die Stockwerkeigentümergeinschaft, welche durch die Stockwerkeigentümerversammlung handelt, ist für den Erlass des Reglements zuständig, wobei die Frage, inwieweit der Anspruch auf Erlass eines Reglements durchsetzbar ist, bisher nicht geklärt ist.<sup>114</sup>

Der genaue Inhalt des Reglements ist dem jeweiligen Willen des qualifizierten Mehrs unterworfen und kann Sanktionen bis hin zur Beschränkung der Mitbenutzungs- und Mitverwaltungsrechte enthalten; selbst der Ausschluss des Stimmrechts oder Geldbußen können Teile einer solchen Sanktion sein.<sup>115</sup> Weiter besteht die Möglichkeit der Aufstellung einer Hausordnung als Ausführungsnorm des Reglements, was durch einfachen Mehrheitsbeschluss der Versammlung der

---

<sup>112</sup> *Hauger*, Schweizerisches Stockwerkeigentum und deutsches Wohnungseigentum im Rechtsvergleich, S. 185; *Wermelinger*, SVIT – Das Stockwerkeigentum, Art. 712g Rn. 101.

<sup>113</sup> *Wermelinger*, SVIT – Das Stockwerkeigentum, Art. 712g Rn. 111.

<sup>114</sup> *Stocker*, Die Rechtsfähigkeit der Stockwerkeigentümergeinschaft (StWEG), in *Wermelinger*, Amédéo (Hrsg.), Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2016, S. 172; *Meier-Hayoz/Rey*, Das Stockwerkeigentum, Art. 712g Rn. 95, 96; *Wermelinger*, SVIT – Das Stockwerkeigentum, Art. 712g Rn. 137ff.

<sup>115</sup> *Meier-Hayoz/Rey*, Das Stockwerkeigentum, Art. 712g Rn. 114; *Wermelinger*, SVIT – Das Stockwerkeigentum, Art. 712g Rn. 166, 167.



Eigentümer erfolgen kann und als Teil der Benutzungsordnung nach Art. 649a ZGB auch die Rechtsnachfolger des Stockwerkeigentümers bindet.<sup>116</sup>

Sofern eine reglementarische Zuteilung ausschließlicher Nutzungsrechte (Sondernutzungsrechte) geändert werden soll, bedarf diese Änderung nach Art. 712g Abs. 4 ZGB neben den Mehrheitserfordernissen zur Änderung aus Art. 712g Abs. 3 ZGB ferner der Zustimmung der direkt betroffenen Stockwerkeigentümer, in der Regel der bisher Berechtigten. Wenn eine solche Änderung des Sondernutzungsrechts zu einem Nachteil für einen bisher nicht Berechtigten führt, sind dessen Rechte nicht aus Art. 712g Abs. 4 ZGB, sondern aus Art. 647d Abs. 2, 647e oder Art. 648 Abs. 2 abzuleiten.<sup>117</sup>

### 3. Rechtsfähigkeit

Die Stockwerkeigentümergeinschaft nach schweizerischem Recht ist als „Personengemeinschaft ohne eigene Rechtspersönlichkeit“<sup>118</sup> anzusehen, die zwar als selbstständige Form der Mehrheitsbeteiligung<sup>119</sup> neben der juristischen Person steht, aber gleichwohl in gewisser Hinsicht wie eine juristische Person mit beschränkter Vermögensfähigkeit<sup>120</sup> behandelt wird.<sup>121</sup> Dies ergibt sich aus Art. 712l ZGB, wonach die Gemeinschaft unter ihrem eigenen Namen das sich aus ihrer Verwaltungstätigkeit ergebende Vermögen, wie namentlich die Beitragsforderungen und die aus ihnen erzielten verfügbaren Mittel wie den Erneue-

---

<sup>116</sup> *Friedrich*, Das Stockwerkeigentum, Reglement für die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer, § 16 Rn. 2ff.

<sup>117</sup> *Wermelinger*, SVIT – Das Stockwerkeigentum, Art. 712g Rn. 208.

<sup>118</sup> *Meier-Hayoz/Rey*, Das Stockwerkeigentum, Vorbemerkungen zu den Art. 712a–t Rn. 45, 46; Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung zum Entwurf eines Bundesgesetzes über die Änderung des vierten Teils des Zivilgesetzbuches (Miteigentum und Stockwerkeigentum) vom 7.12.1962, BBl. 1962 II 1461ff., 1462.

<sup>119</sup> *Rey/Maetzke*, Schweizerisches Stockwerkeigentum, Rn. 225.

<sup>120</sup> *Rey/Maetzke*, Schweizerisches Stockwerkeigentum, Rn. 229.

<sup>121</sup> BGE, Urteil vom 8.10.1993 – 119 II 404, Erwägung 5; *Wolf/Mangisch*, Stockwerkeigentum in der Schweiz, in *Wolf, Stephan/Eggel, Martin* (Hrsg.), 50 Jahre Schweizerisches Stockwerkeigentum, S. 54; *Wermelinger*, SVIT – Das Stockwerkeigentum, Art. 712l Rn. 5.



rungsfonds, erwirbt. Nach Art. 712I Abs. 2 ZGB kann die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer ferner unter ihrem Namen klagen und betreiben sowie beklagt und betrieben werden. Die Stockwerkeigentümergeinschaft kann daher im Rahmen ihrer Verwaltungstätigkeit grundsätzlich Verträge abschließen.<sup>122</sup> Hieraus folgt jedoch im Umkehrschluss, dass der Stockwerkeigentümergeinschaft die Handlungsfähigkeit in denjenigen Fällen abgesprochen werden muss, die nicht die gemeinschaftliche Verwaltung des Stockwerkeigentums zum Inhalt haben.<sup>123</sup>

#### 4. Willensbildungsprozess

Die Willensbildung der Stockwerkeigentümergeinschaft erfolgt in der Stockwerkeigentümerversammlung, welche als physische Zusammenkunft der Stockwerkeigentümer primär der Willensbildung und Willensäußerung dient und die „oberste Gewalt“<sup>124</sup> im Rahmen der Gemeinschaftsordnung ausübt, mithin das einzige Willensbildungsorgan darstellt. Es können jedoch weitere fakultative Organe wie der Verwalter oder ein Ausschuss, deren Wahl grundsätzlich durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer erfolgt, eingesetzt werden, die aber hauptsächlich ausführende Funktionen erfüllen.<sup>125</sup> Das Ergebnis der Willensbildung verwirklicht sich sodann in der Beschlussfassung durch die Stockwerkeigentümerversammlung.<sup>126</sup> Die Umsetzung eines Beschlusses kann sowohl Gegenstand eines gesonderten Beschlusses, aber auch bereits durch bspw. dahingehend konkretisierten Beschluss erfolgen, dass der Verwalter konkrete Handlungen i. S. d. Art. 712s Abs. 1 ZGB zu vollziehen hat.<sup>127</sup>

---

<sup>122</sup> *Stocker*, Die Rechtsfähigkeit der Stockwerkeigentümergeinschaft (StWEG), in *Wermelinger*, Amédéo (Hrsg.), Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2016, S. 172.

<sup>123</sup> *Wermelinger*, SVIT – Das Stockwerkeigentum, Art. 712I Rn. 6, mit weiteren Nachweisen.

<sup>124</sup> *Meier-Hayoz/Rey*, Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn.12; *Wermelinger*, SVIT – Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 5.

<sup>125</sup> *Wermelinger*, SVIT – Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 1, mit weiteren Nachweisen.

<sup>126</sup> *Wermelinger*, ZK – Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 23, mit weiteren Nachweisen.

<sup>127</sup> *Wermelinger*, ZK – Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 26.

Die Stockwerkeigentümersversammlung selbst stellt nur ein Organisationselement der Stockwerkeigentümergeinschaft dar und verfügt folglich über keine juristische Persönlichkeit.<sup>128</sup>

Im schweizerischen Recht besteht aus Art. 712m Abs. 1 Ziff. 3 ZGB ferner die Möglichkeit der Kompetenzdelegation<sup>129</sup> von bestimmten Aufgaben auf einen Ausschuss oder einen Abgeordneten als Delegierten. Da das Gesetz weder für die Bestellung eines Verwalters noch eines Ausschusses oder eines Delegierten ein qualifiziertes Mehr fordert, kann eine solche Bestellung mittels einfacher Stimmenmehrheit erfolgen, sofern keine anderen Mehrheitserfordernisse – etwa ein qualifiziertes Mehr für die grundsätzliche Frage der Einsetzung eines Ausschusses oder die Wahl der Mitglieder mittels einfacher Stimmenmehrheit<sup>130</sup> – vereinbart wurden.<sup>131</sup> Eine Delegation von Kompetenzen, die die organschaftlichen Rechte des Stockwerkeigentümers einschränken würde, darf jedoch nur auf Grundlage eines einstimmigen Beschlusses erfolgen.<sup>132</sup> Die Delegation von Kompetenzen ist jederzeit widerrufbar (Art. 404 OR), wenngleich sich hierdurch Schadenersatzansprüche aus dem ggf. geschlossenen Vertrag<sup>133</sup> über die Ausübung der Delegation ergeben.<sup>134</sup>

---

<sup>128</sup> *Wermelinger*, SVIT – Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 1, 6.

<sup>129</sup> *Wermelinger*, SVIT – Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 40.

<sup>130</sup> *Meier-Hayoz/Rey*, Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 31.

<sup>131</sup> *Wermelinger*, SVIT – Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 44.

<sup>132</sup> *Wermelinger*, ZK – Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 67; *Weber*, Minderheitenschutz beim Stockwerkeigentum – Zu den Grenzen der vertraglichen Gestaltungsfreiheit am Beispiel der Stockwerkeigentümergeinschaft, ZBGR 60/1979, 144, 153ff.

<sup>133</sup> *Meier-Hayoz/Rey*, Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 35, wonach sowohl ein Arbeitsvertrag nach Art. 319ff. OR als auch ein Innominatkontrakt (Vertrag sui generis) vorliegen könnte.

<sup>134</sup> *Wermelinger*, SVIT – Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 42.

## C. Das Stockwerkeigentum in Liechtenstein

### I. Entstehung

Durch die Rezeption des österreichischen Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches von 1811 am 18.2.1812 durch Fürstliche Verordnung wurde das ursprüngliche örtliche Gewohnheitsrecht im Reichsfürstentum Liechtenstein<sup>135</sup> ersetzt. Ferner wurde der Grundstein für einen weitreichenden Gleichklang des österreichischen und liechtensteinischen ABGB gelegt<sup>136</sup>, der für die Zeit vom 16.10.1819 bis zum 20.1.1843 eine automatische Übernahme österreichischer Rechtsänderungen für das liechtensteinische ABGB bedeuten sollte.<sup>137</sup>

Das österreichische – und somit auch das liechtensteinische – ABGB sah kein Verbot der Bildung von Stockwerkeigentum in Form der materiellen Gebäudeteilung vor.<sup>138</sup> Zwar wurde in Österreich die Neubegründung von Stockwerkeigentum am 30.3.1879 verboten<sup>139</sup>. Jedoch erfolgte diese Rechtsänderung nach 1843 und somit nicht mehr im Rahmen der automatischen Übernahme in das liechtensteinische ABGB, sodass das von Österreich übernommene und nur in Teilen geänderte ABGB in Liechtenstein weiter galt und so die grundsätzliche Möglichkeit der materiellen Gebäudeteilung zu Stockwerkeigentum zumindest theoretisch fortbestand und erst mit der Einführung des dem schweizerischen ZGB folgenden Sachenrechts vom 31.12.1922 erlosch.<sup>140</sup>

Gleichwohl war die praktische Bedeutung der Entwicklung wohl zu vernachlässigen: „Nach Auskunft des liechtensteinischen Grundbuchs- und Öffentlichkeitsre-

---

<sup>135</sup> Entstanden durch Vereinigung am 23.1.1719, souverän seit 1806 durch Aufnahme in den von Napoleon Bonaparte gegründeten Rheinbund.

<sup>136</sup> *Fehr*, Grundverkehrsrecht und Eigentumsgarantie im Fürstentum Liechtenstein, S. 112.

<sup>137</sup> *Endres*, Die rechtliche Konstruktion der Eigentümergemeinschaft, S. 123.

<sup>138</sup> *Schmid*, Die Begründung von Stockwerkeigentum, S. 12.

<sup>139</sup> *Kohl*, LJZ 3/06, 77, 78.

<sup>140</sup> LGBl. 1923 Nr. 4.

gisteramtes war die materielle Gebäudeteilung hier ohnehin unbekannt“.<sup>141</sup> Der Bedarf für ein sehr kleines und daher mit „besonderer Flächenknappheit“<sup>142</sup> konfrontiertes Land an Wohnraum im Eigentum bestand jedoch weiter fort.

Im Jahr 1961 betraf eine erste Regierungsvorlage ein neues Stockwerkeigentum, das aber noch erhebliche Ähnlichkeit mit dem österreichischen Wohnungseigentumsgesetz hatte und letztlich nicht beschlossen wurde.

1964 befasste sich der liechtensteinische Landtag erneut mit dem Stockwerkeigentum, hier aber in einer dem schweizerischen Sachenrecht entsprechenden Fassung, die jedoch auf die Regelungen mit kantonalem Bezug verzichtete. Dies war eine durchaus konsequente Entscheidung, da Liechtenstein bereits 1923 das Sachenrecht vom schweizerischen ZGB in weiten Zügen übernommen hatte.

Nach der zweiten und dritten Lesung am 4.11.1964 trat das neue liechtensteinische „Gesetz vom 21.12.1967 über die Förderung des Bauens oder Erwerbes von Wohnungen in Stockwerkeigentum“<sup>143</sup> gemeinsam mit der Sachenrechtsnovelle am 1.6.1968 in Kraft.

Der Gesetzestext entspricht in weiten Teilen den Art. 712 a–t ZGB, wobei der Begriff „Gericht“ im SR durch „Richter“ ersetzt wurde.<sup>144</sup> Art. 170c Abs. 3 SR wurde dahingehend ergänzt, dass der Richter auf Begehren des Einspruchsgegners entscheidet und nach Art. 170d Abs. 3 SR die öffentliche Beurkundung durch das Amt für Justiz Gültigkeitsvoraussetzung des rechtsgeschäftlichen Begründungsakts ist. Bis auf diese Formvorschrift der öffentlichen Beurkundung

---

<sup>141</sup> *Kohl*, LJZ 3/06, 77, 78, mit Verweis auf die schriftliche Auskunft des Grundbuch- und Öffentlichkeitsregisteramtes vom 4.11.2005.

<sup>142</sup> *Wytrzens*, Der Bodenmarkt in Liechtenstein, S. 42.

<sup>143</sup> LGBl. 1965 Nr. 25 (Inkrafttreten: LGBl. 1968 Nr. 20).

<sup>144</sup> Art. 170i Abs. 2, 170q Abs. 1, 170r Abs. 2, 3 SR.

für den Begründungsakt genügt die einfache Schriftform.<sup>145</sup> Nach Art. 170I Abs. 2 SR ist der Gerichtsstand für Klagen gegen die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer der Ort der gelegenen Sache, mithin immer Liechtenstein. Der Gesetzestext des liechtensteinischen Miteigentums (Art. 25ff. SR) entspricht ebenfalls weitgehend dem Schweizer Gesetzestext der Art. 646ff. ZGB, wie auch das Vereinsrecht Liechtensteins (Art. 246ff. PGR) den Art. 60ff. ZGB entspricht.

Die Möglichkeit der Unterteilung des Stockwerkeigentums in jegliche Bruchteile wurde hingegen nicht aus dem schweizerischen Recht, da hierfür aufgrund bestehender Verwaltungspraxis keine Notwendigkeit gesehen wurde.<sup>146</sup>

Die Anzahl der Stockwerkeigentumswohnungen in Liechtenstein stieg von 33 im Jahr 1970<sup>147</sup> über 238 im Jahr 1980 auf zuletzt 1588 im Jahr 2010 und stellt damit annähernd 10 % aller 15 412 bewohnten Wohnungen in Liechtenstein im Jahr 2010.<sup>148</sup>

## II. Weitere Entwicklung

Das liechtensteinische Sachenrecht mit den Art. 170a–t SR bestand seit seiner Einführung ohne wesentliche Veränderungen für das Stockwerkeigentum bis 2017 fort.<sup>149</sup> Die Reform des ZGB von 2009, welche zum 1.1.2012 in Kraft trat, wurde durch Teil II der Sachenrechtsrevision durch die Fürstliche Regierung im

---

<sup>145</sup> LTP 1964/I, S. 178; *Hammermann*, Das Stockwerkeigentum im Fürstentum Liechtenstein, in Wolf, Stephan/Eggel, Martin (Hrsg.), 50 Jahre Schweizerisches Stockwerkeigentum, S. 132.

<sup>146</sup> *Hammermann*, Das Stockwerkeigentum im Fürstentum Liechtenstein, in Wolf, Stephan/Eggel, Martin (Hrsg.), 50 Jahre Schweizerisches Stockwerkeigentum, S. 137.

<sup>147</sup> *Hammermann*, Das Stockwerkeigentum im Fürstentum Liechtenstein, in Wolf, Stephan/Eggel, Martin (Hrsg.), 50 Jahre Schweizerisches Stockwerkeigentum, S. 130, wonach die erste Eintragung bzgl. der Errichtung eines Stockwerkeigentums im Grundbuch auf März 1970 datiert.

<sup>148</sup> Statistisches Jahrbuch Liechtensteins 2016, S. 89, Fundstelle:  
<http://www.llv.li/files/as/jahrbuch-2016.pdf> (Stand 27.5.2018).

<sup>149</sup> Die Sachenrechtsrevision Teil I durch das Gesetz über die Abänderung des Sachenrechts vom 1. Oktober (LGBl. 2008 Nr. 139) beinhaltete keine Veränderungen für das Stockwerkeigentum.

Vernehmlassungsbericht vom 26.5.2015 angekündigt<sup>150</sup> und trat zum 1.1.2017 für Liechtenstein in Kraft.<sup>151</sup>

Die in der Schweiz zum Teil mit erheblichen Auswirkungen auf die Neubegründung von Stockwerkeigentum möglichen und auch tatsächlichen durchgeführten Volksabstimmungen wurden in Liechtenstein bzgl. des Stockwerkeigentums bisher nicht vorgenommen.

Allerdings wird die Erwerbsmöglichkeit von Grundbesitz im Fürstentum Liechtenstein durch die Bewilligungspflicht bzw. durch die gängige Verwaltungspraxis der bisher elf<sup>152</sup> Gemeindegrundverkehrskommissionen, wonach der Erwerb für eine natürliche Person auf eine Liegenschaft und ein Stockwerkeigentum oder alternativ zwei Stockwerkeigentumseinheiten beschränkt wird<sup>153</sup>, stark reglementiert.

Durch die Übernahme des schweizerischen Modells anstelle der österreichischen Regelungen zum Wohnungseigentum bestand in Liechtenstein kein Reformbedarf aufgrund der großen österreichischen Reformen zum Wohnungseigentum 1975<sup>154</sup> und WEG 2002<sup>155</sup>, wie dies der Fall gewesen wäre, wenn weiterhin ein Gleichlauf mit den österreichischen Regelungenbeständen hätte.

---

<sup>150</sup> „Vernehmlassungsbericht der Regierung betreffend die Abänderung des Sachenrechts (SR) und weiterer Gesetze sowie Schaffung des Gesetzes über das amtliche Schätzwesen (SchätzG)“, LNR 2015-85 (Fundstelle: <http://www.llvomli/files/srk/vnb-sachenrecht-.pdf> Stand 27.5.2018) als Teil II der Sachenrechtsrevision.

<sup>151</sup> LGBl. 2016 Nr. 349.

<sup>152</sup> Gemäß der am 1.3.2016 in Kraft getretenen Reform des Grundverkehrsgesetzes vom 9.12.2009 wurde das grundverkehrsbehördliche Genehmigungsverfahren zentralisiert und an das Amt für Justiz übertragen.

<sup>153</sup> Darüber hinaus kann kein Wohnbedürfnis geltend gemacht werden; mithin liegt kein berechtigtes Interesse im Sinne des Art. 5 Abs. 1 Lit. a) GVG vor.

<sup>154</sup> BGBl. 1975/417.

<sup>155</sup> BGBl. I 2002/70.

Wie hinsichtlich des schweizerischen ZGB stehen auch für die Regelungen zum Liechtensteiner Stockwerkseigentum nach Abschluss des Teils II der Sachenrechtsreform zum 1.1.2017 keine weitergehenden Änderungen bevor.

Der Verwaltungsgerichtshof, der sich, wie auch der Oberste Gerichtshof, im Rahmen der Urteilsbegründungen auf das ZGB sowie Rechtsprechung und Literatur hierzu bezieht, hatte sich bisher lediglich mit dem Vorbehalt des vorgezeichneten Vorkaufsrechts im Stockwerkeigentums-Begründungsakt zu befassen.<sup>156</sup> Der Oberste Gerichtshof entschied bisher lediglich über eine Nutzungsänderung eines Abstellraums in einen Büro- und Gewerberaum.<sup>157</sup>

### III. Charakteristika

#### 1. Begründung und sachenrechtlicher Aspekt

Das Stockwerkeigentum nach liechtensteinischem Recht entsteht nach Art. 170d Abs. 1 SR mit Eintragung im Grundbuch und stellt kein Miteigentum „sui generis“, sondern vielmehr Miteigentum i. S. d. Art. 25 SR dar, welchem keine Zwischenstellung zwischen Mit- und Gesamteigentum i. S. d. Art. 31ff. SR zukommt.<sup>158</sup> Die Eintragung im Grundbuch erfolgt nach Art. 34 Abs. 2 Ziff. 4 i. V. m. Art. 522 Abs. 1 Ziff. 4 SR, wobei Stockwerkeigentum grundsätzlich nur auf baureifen Liegenschaften eingetragen werden kann.<sup>159</sup>

Aufgrund der Rezeption des schweizerischen Sachenrechts finden sich weitere Parallelen zur Begründung und zum sachenrechtlichen Aspekt des Stockwerkei-

---

<sup>156</sup> VGH, Urteil vom 12.11.2009 – 2009/105, Fundstelle:

<http://www.gerichtsentscheide.li/default.aspx?mode=suche&txt=stockwerkeigentum&gericht=3&id=1506&backurl=?mode=suche%26txt=stockwerkeigentum%26gericht=3> (Stand 27.5.2018).

<sup>157</sup> OGH, Entscheidung vom 7.8.2008 – 8 CG.2007.23, Fundstelle:

<http://www.gerichtsentscheide.li/default.aspx?mode=suche&txt=8%20CG.2007.23&id=1279&backurl=?mode=suche%26txt=8%20CG.2007.23> (Stand 27.5.2018).

<sup>158</sup> *Hammermann*, Das Stockwerkeigentum im Fürstentum Liechtenstein, in Wolf, Stephan/Eggel, Martin (Hrsg.), 50 Jahre Schweizerisches Stockwerkeigentum, S. 133.

<sup>159</sup> *Opilio*, Liechtensteinisches Sachenrecht, Art. 170d Rn. 1.



gentums im SR; mithin ist auch das liechtensteinische Stockwerkeigentum als unechtes Stockwerkeigentum ausgestaltet, das dem Stockwerkeigentümer nach Art. 170a Abs. 1 SR einen Miteigentumsanteil an einem Grundstück einräumt. Dies gibt dem Miteigentümer das Sonderrecht, bestimmte Teile eines Gebäudes i. S. d. Art. 170b Abs. 1 SR ausschließlich zu benutzen und innen auszubauen.

Als Rechtsgrund (Art. 544 Abs. 1 SR) für den Begründungsakt (Art. 170e SR) kommen im liechtensteinischen Recht ebenfalls ein Begründungsvertrag i. S. d. Art. 170d Abs. 2 Ziff. 1 SR zwischen den Miteigentümern, der jedoch nach Art. 37 SR der Schriftform bedarf, eine einseitige Willenserklärung des Eigentümers der Liegenschaft (Art. 170d Abs. 2 Ziff. 2 SR), eine Verfügung von Todes wegen i. S. d. §§ 552ff. ABGB oder ein Erbteilungsvertrag (Art. 25ff., 31ff., SR, §§ 709 ABGB) infrage. Sofern der Erblasser die Aufteilung in Stockwerkeigentum verfügt hat, sind seine Erben bei sonstiger Verwirkung des Nachlasses an seinen Willen gebunden, § 709 ABGB.<sup>160</sup>

Die Art. 46 und 47 GBV entsprechen den Art. 68 und 69 GBV im schweizerischen Recht, weshalb auch hier der Aufteilungsplan bei Begründung des Stockwerkeigentums vor Errichtung des Gebäudes in jedem Fall vorzulegen ist, Art. 47 Abs. 1 GBV. Ferner wird auch im liechtensteinischen Recht bei nicht fristgerechter Fertigstellungsanzeige nach Art. 47 Abs. 3 GBV mitsamt der Bestätigung nach Art. 46 Abs. 2 GBV das Stockwerkeigentum nach fruchtloser Fristsetzung und in Ermangelung eines Gerichtsurteils in sinngemäßer Anwendung der Art. 558 und 559 SR in gewöhnliches Miteigentum umgewandelt.

*Opilio*<sup>161</sup> hatte angenommen, dass die Begründung von Stockwerkeigentum in einer Hand, ohne dass dieses verpflichtend innerhalb einer bestimmten Frist wieder getrennt werden muss oder untergeht bzw. von Amts wegen gelöscht werden müsse, wie die Eigentümerdienstbarkeit nach Art. 200 SR, unter Verweis

---

<sup>160</sup> *Opilio*, Liechtensteinisches Sachenrecht, Art. 170d Rn. 5.

<sup>161</sup> *Opilio*, Liechtensteinisches Sachenrecht, Art. 170d Rn. 3.



auf Art. 22 GBV a. F.<sup>162</sup>, welcher nur Eigentümerdienstbarkeit, Eigentümerschuldbrief und Eigentümergeült aufführt, nicht jedoch ein Stockwerkeigentum in einer Hand, systemwidrig ist. Diesen Ausführungen wurde durch die Neufassung der Grundbuchverordnung (GBV) vom 29.11.2016<sup>163</sup>, die den Art. 22 GBV a. F. nicht mehr führt, die ursprüngliche Rechtsgrundlage entzogen.

## 2. Schuldrechtlicher Aspekt

Auch im liechtensteinischen Sachenrecht wird die Ordnung der Beziehungen der Stockwerkeigentümer zueinander durch das Gesetz (Art. 25ff. SR, Art. 935 PGR), das Reglement und die Hausordnung bestimmt, wobei diese Ordnung im liechtensteinischen Recht ebenfalls als Gemeinschaftsordnung bezeichnet wird.

*Opilio*<sup>164</sup> sieht durch den Verweis auf eine andere Ordnung in Art. 170g Abs. 1 Satz 2 SR (entspricht Art. 712g Abs. 2 ZGB) die Notwendigkeit der Schaffung einer Basisordnung durch einstimmigen Beschluss der Stockwerkeigentümer oder bereits als Teil des Begründungsakts selbst, sofern die Stockwerkeigentümer hinsichtlich der Zuständigkeit zu Verwaltungshandlungen und zu baulichen Maßnahmen von den geltenden Bestimmungen zum Miteigentum abweichen möchten. Er begründet dies damit, dass das Reglement i. S. d. Art. 170g Abs. 2 SR im Nachgang keine inhaltlichen Änderungen der Basisordnung oder bzgl. etwaiger Erleichterungen bei der Beschlussfassung vorsehen kann.<sup>165</sup>

Auch im liechtensteinischen Recht obliegt es den Stockwerkeigentümern, die Reichweite des Reglements auszugestalten; den grundlegenden Prinzipien der Gemeinschaft und insbesondere deren Zweck und der Aufteilung in Wertquoten

---

<sup>162</sup> Verordnung vom 4. November 2008 über das Grundbuch, LGBl. 2008 Nr. 268.

<sup>163</sup> LGBl. 2016 Nr. 418.

<sup>164</sup> *Opilio*, Liechtensteinisches Sachenrecht, Art. 170g Rn. 4.

<sup>165</sup> *Opilio*, Liechtensteinisches Sachenrecht, Art. 170g Rn. 5.

darf allerdings nicht widersprochen werden.<sup>166</sup> Das Recht eines jeden Stockwerkeigentümers auf Erlass eines Reglements ergibt sich direkt aus Art. 170g Abs. 2 SR sowie aus Art. 935 Abs. 3 PGR. Die Bindungswirkung des erlassenen Reglements erstreckt sich nach Art. 28a SR auch auf die jeweiligen Rechtsnachfolger des Stockwerkeigentümers.

Die Möglichkeit der Aufstellung einer Hausordnung kann entweder als Teil des Reglements oder aber auch losgelöst hiervon erfolgen, wobei die Quoren für die Abänderung der Hausordnung in der Regel den Quoren für die Abänderung des Reglements entsprechen.<sup>167</sup>

Sofern eine reglementarische Zuteilung ausschließlicher Nutzungsrechte (Sondernutzungsrechte) geändert werden soll, bedarf diese Änderung nach Art. 170g Abs. 3 SR neben den Mehrheitserfordernissen zur Änderung aus Art. 170g Abs. 2 SR der Zustimmung der direkt betroffenen Stockwerkeigentümer, in der Regel der bisher Berechtigten.

### 3. Rechtsfähigkeit

Auch die liechtensteinische Stockwerkeigentümergeinschaft erwirbt nach Art. 170i Abs. 2 SR unter ihrem eigenen Namen das sich aus ihrer Verwaltung ergebende Vermögen und kann nach Art. 170i Abs. 2 SR klagen und betreiben sowie am Ort der gelegenen Sache beklagt werden und Ziel der Beitreibung sein. Dadurch wird ihr im Bereich der gemeinschaftlichen Verwaltung beschränkte Vermögens- und Handlungsfähigkeit mit entsprechender Prozess- und Beitreibungsfähigkeit zugesprochen. Dies weist gewisse körperschaftliche Züge auf

---

<sup>166</sup> OGH, Entscheidung vom 07.8.2008 – 8 CG.2007.23, Fundstelle:  
<http://www.gerichtsentscheide.li/default.aspx?mode=suche&txt=8%20CG.2007.23&id=1279&backurl=?mode=suche%26txt=8%20CG.2007.23> (Stand 27.5.2018); *Opilio*, Liechtensteinisches Sachenrecht, Art. 170g Rn. 7.

<sup>167</sup> *Opilio*, Liechtensteinisches Sachenrecht, Art. 170g Rn. 11.

und hat *Opilio*<sup>168</sup> daher dazu veranlasst, die liechtensteinische Stockwerkeigentümergeinschaft – anders als die Schweizer Stockwerkeigentümergeinschaft – als Körperschaft sui generis des Sachenrechts und mithin als juristische Person einzuordnen. Auf diese seien gesellschaftsrechtliche Regelungen teilweise anwendbar, zumal die Eigenschaft der Stockwerkeigentümergeinschaft als juristische Person vom liechtensteinischen Gesetzgeber – anders als in der Schweiz<sup>169</sup> – nicht ausdrücklich abgelehnt bzw. ausgeschlossen werde und ferner subsidiär die Bestimmungen über die „Einfachen Rechtsgemeinschaften“ i. S. d. Art. 933ff. PGR auf die Stockwerkeigentümergeinschaft anzuwenden seien.

Demgegenüber führt *Hammermann* aus, dass sowohl die Erläuterungen im Bericht und im Antrag der Fürstlichen Regierung fast wortwörtlich der Botschaft des Bundesrates entsprechen<sup>170</sup> und der Verweis auf die Rechtsform der „einfachen Rechtsgemeinschaft“ fehlt, da sich die Stockwerkeigentümergeinschaft weder unter Art. 933 Abs. 1 PGR subsumieren lässt, noch sich ein Anwendungsbereich für den Fall der Annahme der subsidiären Anwendbarkeit der Art. 933–943 PGR nach den sachenrechtlichen Bestimmungen über das Stockwerkeigentum als *Lex specialis* bzw. des Vereinsrechts über Art. 170m Abs. 2 SR erkennen lässt.

---

<sup>168</sup> *Opilio*, Liechtensteinisches Sachenrecht, Art. 170I Rn. 2.

<sup>169</sup> Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung zum Entwurf eines Bundesgesetzes über die Änderung des vierten Teils des Zivilgesetzbuches (Miteigentum und Stockwerkeigentum) vom 7.12.1962, BBl 1962 II 1461ff., 1462.

<sup>170</sup> *Hammermann*, Das Stockwerkeigentum im Fürstentum Liechtenstein, in Wolf, Stephan/Eggel, Martin (Hrsg.), 50 Jahre Schweizerisches Stockwerkeigentum, S. 133, mit Verweis auf Bericht und Antrag der fürstlichen Regierung an den Hohen Landtag über die Änderung des Sachenrechts (Miteigentum- und Stockwerkeigentum) vom 4.6.1964, S. 14f. Im Vergleich dazu die Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung zum Entwurf eines Bundesgesetzes über die Änderung des vierten Teils des Zivilgesetzbuches (Miteigentum und Stockwerkeigentum) vom 7.12.1962, BBl 1962 II 1461ff., S. 1518f.

Selbst wenn man der Meinung *Opilios* – Anwendbarkeit der Bestimmungen für die einfache Rechtsgemeinschaft i. S. d. Art. 933ff. PGR – folgen würde, wäre dies im Ergebnis für die Einordnung der Stockwerkeigentümergeinschaft als juristische Person ohne Relevanz: Juristische Personen (Verbandspersonen) sind im liechtensteinischen Gesellschaftsrecht in der 2. Abteilung des PGR aufgeführt, Gesellschaften ohne Persönlichkeit in der 3. Abteilung und einfache Rechtsgemeinschaften in der 4. Abteilung unter „Besondere Vermögenswidmungen und einfache Rechtsgemeinschaften“. Einfache Rechtsgemeinschaften sind daher keine juristischen Personen.<sup>171</sup> Gleichwohl geht *Opilio* aufgrund der beschränkten Aufgaben bzw. des Zwecks der Stockwerkeigentümergeinschaft von einer Teilrechtsfähigkeit der Gemeinschaft aus.<sup>172</sup>

Im Ergebnis ist die Stockwerkeigentümergeinschaft nach liechtensteinischem Recht – wie auch die Stockwerkeigentümergeinschaft nach schweizerischem Recht – unabhängig von ihrer Teilrechtsfähigkeit nicht als juristische Person einzuordnen. Auch *Endres*<sup>173</sup> kommt zwar zu diesem Ergebnis, jedoch führt sie dieses einzig auf die Untersuchung der Literatur zur Stockwerkeigentümergeinschaft nach schweizerischem Recht zurück und lässt hierbei die Besonderheiten des liechtensteinischen Rechts gänzlich außer Betracht.

#### 4. Willensbildungsprozess

Auch nach liechtensteinischem Recht erfolgt die Willensbildung durch Beschlussfassung<sup>174</sup> in der Stockwerkeigentümersammlung, die i. S. d. Art. 249 Abs. 1 PGR das oberste Organ der Stockwerkeigentümergeinschaft ist.<sup>175</sup> Der Stockwerkeigentümersammlung obliegt es, alle Entscheidungen

---

<sup>171</sup> *Hammermann*, Das Stockwerkeigentum im Fürstentum Liechtenstein, in Wolf, Stephan/Eggel, Martin (Hrsg.), 50 Jahre Schweizerisches Stockwerkeigentum, S. 136.

<sup>172</sup> *Opilio*, Liechtensteinisches Sachenrecht, Vor Art. 170aff. SR, I-332.

<sup>173</sup> *Endres*, Die rechtliche Konstruktion der Eigentümergemeinschaft, S. 131ff.

<sup>174</sup> *Opilio*, Liechtensteinisches Sachenrecht, Art. 170m Rn. 1ff.; siehe hierzu 3. Kapitel, A.

<sup>175</sup> *Endres*, Die rechtliche Konstruktion der Eigentümergemeinschaft, S. 159f.

hinsichtlich der Stockwerkeigentümergeinschaft zu treffen, soweit diese Entscheidungen nicht ausdrücklich durch Gesetz oder Vertrag anderen, etwa dem Verwalter, zugewiesen wurden.<sup>176</sup> Die Beschlüsse sind sodann vom Verwalter zu vollziehen (Art. 170s Abs. 1 SR).

Auch im Stockwerkeigentum nach liechtensteinischem Recht besteht die Möglichkeit der Kompetenzdelegation einzelner Aufgaben, wenn hierdurch die Stellung der Versammlung der Stockwerkeigentümer als oberstes Organ nicht gefährdet wird.<sup>177</sup> Ferner dürfen nur untergeordnete Aufgaben delegiert werden, welche gleichwohl unter der Überwachung der Stockwerkeigentümergeinschaft erfolgen müssen.<sup>178</sup>

## **D. Vergleich**

### **I. Entstehung und Entwicklung**

Sowohl in Deutschland als auch in der Schweiz und in Liechtenstein hat das Wohnungs- bzw. Stockwerkeigentum in der Nachkriegszeit des 20. Jahrhunderts immer stärker an Bedeutung gewonnen. Die Beweggründe der Schaffung länderspezifischer gesetzlicher Grundlagen für die Trennung von Eigentum am gesamten Grundstück mitsamt den jeweiligen Aufbauten und dem dinglichen Nutzungsrecht an gewissen Teilen des aufstehenden Gebäudes mit nur noch einem ideellen Miteigentum am gesamten Grundstück nach Anteilen sind allerdings unterschiedlicher Natur.

Zwar durfte das ursprüngliche Stockwerkeigentum in allen drei Staaten noch weiter bestehen; jedoch konnte mangels entsprechender Regelungen im Sachenrecht des deutschen Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) von 1900, des schweizerischen Zivilgesetzbuchs (ZGB) von 1912 sowie des liechtensteinischen

---

<sup>176</sup> *Opilio*, Liechtensteinisches Sachenrecht, Art. 170m Rn. 1.

<sup>177</sup> *Opilio*, Liechtensteinisches Sachenrecht, Art. 170m Rn. 3.

<sup>178</sup> *Opilio*, Liechtensteinisches Sachenrecht, Art. 170m Rn. 4.

Sachenrechts (SR) von 1922 ein solches Stockwerkeigentum nicht mehr neu begründet werden, obwohl entsprechender Bedarf an einer solchen auch als „unechtes Stockwerkeigentum“<sup>179</sup> bezeichneten Form des Eigentums bestand.

Während Deutschland – wie auch Österreich – in der unmittelbaren Nachkriegszeit aufgrund der Zerstörung großer Teile der ursprünglich dicht besiedelten Großstädte in Verbindung mit der Ressourcenknappheit Möglichkeiten finden musste, schnell neuen Wohnraum zu schaffen, der gleichwohl bezahlbar war und rechtlich wie ein klassisches Hausgrundstück im Grundbuch gesichert werden konnte, waren die Beweggründe in der Schweiz und Liechtenstein anders gelagert. Das allein aufgrund der Fläche und der Geologie begrenzte Bauland in der Schweiz, aber noch wesentlich stärker ausgeprägt im Fürstentum Liechtenstein, führte zu einer Steigerung der Grundstückspreise und einer weiter fortschreitenden Ausweitung der Bebauungsgrenzen. Eine innerstädtische Verdichtung – etwa durch mehrgeschossige Bauten von Eigentümern, die nicht wirtschaftlich miteinander verbunden waren – war mangels gesetzlicher Grundlagen ausgeschlossen und führte zu unterschiedlich ausgeprägter Raumnot.

Die jeweiligen Gesetzgeber nahmen sich dieser vielfältigen Herausforderungen schließlich an, wobei die verschiedenen landesspezifischen Gesetzesinitiativen in der Mitte des 20. Jahrhunderts zu unterschiedlichen Ergebnissen führten. Während in Deutschland das Wohnungseigentumsgesetz am 15.3.1951 erlassen wurde und am 20.3.1951 in Kraft trat, wurden entsprechende gesetzliche Grundlagen in der Schweiz und in Liechtenstein erst in den 1960er Jahren geschaffen. In der Schweiz trat das Bundesgesetz vom 19.12.1963, das auf dem Gesetzesentwurf des Berner Zivilrechtsprofessors Peter Liver aus dem Jahr 1957 basierte, mit Wirkung vom 1.1.1965 in Kraft. Mit dem im Fürstentum Liechtenstein am 1.6.1968 gemeinsam mit der Sachenrechtsnovelle in Kraft getretenen und dem aus dem schweizerischen ZGB übernommenen „Gesetz vom 21.12.1967 über

---

<sup>179</sup> *Meier-Hayoz/Rey*, Das Stockwerkeigentum, Vorbemerkungen zu den Art. 712a–t Rn. 56.

die Förderung des Bauens oder Erwerbes von Wohnungen in Stockwerkeigentum<sup>180</sup> bestand dann im gesamten deutschsprachigen Rechtsraum<sup>181</sup> die gesetzliche Grundlage für die Schaffung neuen Wohn- bzw. Stockwerkeigentums.

Durch die geschaffenen Rechtsgrundlagen konnte ein Grundstück in der Art bebaut werden, dass das Eigentum an dem Grundstück mit aufstehendem Gebäude nun nicht mehr im Alleineigentum stehen musste, sondern ideelles Miteigentum nach Quoten am Grundstück mit einem Sondereigentum an gewissen Teilen des Gebäudes – in der Regel an Wohnungen oder Gewerberäumen – erworben werden konnte. Hierdurch war es nun möglich, dass sich bauwillige Eigentümer zusammenschließen konnten, um ein Grundstück zu bebauen. Ferner wurde Bauträgern die Möglichkeit eröffnet, Gebäude zu schaffen, die dann in Teilen weiterveräußert werden konnten, oder bestehende Gebäude aufzuteilen.

Die gesetzlichen Grundlagen wurden im Laufe der Zeit in Deutschland abgeändert bzw. reformiert und trugen hierdurch zum Teil sowohl der gesellschaftlichen Entwicklung als auch – unterschiedlich stark ausgeprägt – der Überalterung des Gebäudebestands und dem Klimawandel<sup>182</sup> Rechnung.

Die Schweiz und Liechtenstein hingegen änderten ihre jeweilige Gesetzesgrundlage seit der Einführung 1965 und 1968 weit weniger ausgeprägt. Allerdings kann die Einführung des Aufhebungsanspruches aus Art. 712f Abs. 3 Nr. 2 ZGB bzw. Art. 170f Abs. 3 Nr. 2 SR, wonach die Aufhebung der Stockwerkeigentümergeinschaft von jedem Stockwerkeigentümer verlangt werden kann, wenn das Gebäude seit mehr als 50 Jahren in Stockwerkeigentum aufgeteilt ist und wegen des schlechten baulichen Zustandes nicht mehr bestimmungsgemäß

---

<sup>180</sup> LGBl. 1965 Nr. 25 (Inkrafttreten: LGBl. 1968 Nr. 20).

<sup>181</sup> Der österreichische Nationalrat beschloss durch Bundesgesetz vom 8.7.1948 das „Wohnungseigentumsgesetz 1948“, welches am 19.8.1948 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht wurde, BGBl. 1948/149.

<sup>182</sup> Beschlüsse über Modernisierungen sind ohne Allstimmigkeit möglich, § 22 Abs. 2 Satz 1 WEG.



genutzt werden kann, als innovativ bezeichnet werden. Dies hätte auch dem Zustand des überalterten Gebäudebestands in Deutschland Rechnung getragen. Ein derartiger Aufhebungsanspruch findet sich jedoch im deutschen Recht nur für das Miteigentum nach §§ 741ff. BGB im § 749 BGB, nicht aber für das Wohnungseigentum.

Sofern für das WEG ein solcher Aufhebungsanspruch vergleichbar mit den Art. 712f Abs. 3 Nr. 2 ZGB<sup>183</sup> bzw. Art. 170f Abs. 3 Nr. 2 SR geschaffen werden sollte, der i. V. m. der Fortführungsmöglichkeit durch Abfindung gem. Art. 712f Abs. 4 ZGB<sup>184</sup> bzw. Art. 170f Abs. 4 SR auch für das Wohnungseigentum eine grundsätzliche Möglichkeit schaffen könnte, dem überalternden Gebäudebestand dergestalt Rechnung zu tragen, dass etwa das Bestandsgebäude zugunsten eines Neubaus weicht, wäre ein solcher Aufhebungsanspruch als Ausnahmetatbestand i. S. d. § 11 Abs. 1 Satz 3 WEG<sup>185</sup> mithin unter § 11 WEG mit der amtlichen Paragrafenüberschrift „Unauflöslichkeit der Gemeinschaft“ einzuordnen und könnte dann als § 11 Abs. 1 Satz 4 WEG – die Fortsetzungsmöglichkeit als § 11 Abs. 1 Satz 5 WEG – in der folgenden Form Einzug ins WEG finden:

(4) Die Aufhebung kann von jedem Wohnungseigentümer verlangt werden, wenn das Gebäude seit mehr als 50 Jahren in Wohnungseigentum aufgeteilt ist und wegen des schlechten baulichen Zustands nicht mehr bestimmungsgemäß genutzt

---

<sup>183</sup> „Die Aufhebung kann von jedem Stockwerkeigentümer verlangt werden, wenn das Gebäude: [...] 2. seit mehr als 50 Jahren in Stockwerkeigentum aufgeteilt ist und wegen des schlechten baulichen Zustands nicht mehr bestimmungsgemäß genutzt werden kann“, Art. 712f Abs. 3 Nr. 2 ZGB bzw. Art. 170f Abs. 3 Nr. 2 SR.

<sup>184</sup> „Die Stockwerkeigentümer, welche die Gemeinschaft fortsetzen wollen, können die Aufhebung durch Abfindung der übrigen abwenden“, Art. 712f Abs. 4 ZGB bzw. Art. 170f Abs. 4 SR.

<sup>185</sup> „Eine abweichende Vereinbarung ist nur für den Fall zulässig, daß das Gebäude ganz oder teilweise zerstört wird und eine Verpflichtung zum Wiederaufbau nicht besteht“, § 11 Abs. 1 Satz 3 WEG, wonach zwar kein gesetzlicher Aufhebungsanspruch besteht, aber ein solcher zumindest vereinbart werden kann.



werden kann. (5) Diejenigen Wohnungseigentümer, welche die Gemeinschaft fortsetzen wollen, können die Aufhebung durch Abfindung der übrigen abwenden.

Doch ist dieser Vorschlag, der sich an das schweizerische und liechtensteinische Recht anlehnt, noch im Einzelnen zu diskutieren, insbesondere hinsichtlich der Vereinbarkeit mit deutschen Rechtsvorstellungen.

Besonderheiten bestehen weiterhin für die Schweiz durch die Lex Koller<sup>186</sup> und die Lex Weber<sup>187</sup> sowie für Liechtenstein aufgrund der durch die Bewilligungspflicht stark eingeschränkten bzw. durch gängige Verwaltungspraxis der bisher elf<sup>188</sup> Gemeindegrundverkehrskommissionen reglementierten Erwerbsmöglichkeit von Grundbesitz, wonach der Erwerb für eine natürliche Person auf eine Liegenschaft und ein Stockwerkeigentum oder alternativ zwei Stockwerkeigentumseinheiten beschränkt wurde.<sup>189</sup>

## II. Charakteristika

Die Begründung des Wohnungs- bzw. Stockwerkeigentums ist in allen drei Rechtsordnungen sowohl durch einseitige Willenserklärung des oder der Eigentümer der Liegenschaft selbst möglich als auch durch entsprechende vertragliche Ausgestaltung der zukünftigen Wohnungs- bzw. Stockwerkeigentümer.

Hinsichtlich der grundbuchrechtlichen Vorgaben besteht im deutschen Recht die Besonderheit, dass das Grundbuchblatt nach der Teilung und Anlage der Wohnungsgrundbücher geschlossen wird und mithin das Stammgrundstück als

---

<sup>186</sup> Bundesgesetz vom 16.12.1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland, BewG, SR 211.412.41.

<sup>187</sup> „Schluss mit uferlosem Bau von Zweitwohnungen!“ am 11.3.2012 per Volksabstimmung angenommene Volksinitiative.

<sup>188</sup> Gemäß der am 1.3.2016 in Kraft getretenen Reform des Grundverkehrsgesetzes vom 9.12.2009 wurde das grundverkehrsbehördliche Genehmigungsverfahren zentralisiert und an das Amt für Justiz übertragen.

<sup>189</sup> Darüber hinaus kann kein Wohnbedürfnis geltend gemacht werden; mithin liegt kein berechtigtes Interesse im Sinne des Art. 5 Abs. 1 Lit. a) GVG vor.

solches „untergeht“. Im schweizerischen und liechtensteinischen Recht hingegen bleibt das Hauptbuchblatt bestehen, welches auch weiterhin dinglich belastet oder berechtigt, jedoch nicht mehr selbstständig, also ohne Zustimmung aller Stockwerkeigentümer, veräußert werden kann.<sup>190</sup>

Schuldrechtlich besteht für das Wohnungseigentum in der – meist mit der Teilung aufgestellten – Gemeinschaftsordnung eine in der Regel umfangreiche Sammlung von Vereinbarungen, deren nachträgliche Änderung ohne entsprechende Öffnungsklausel nur mittels erneuter Vereinbarung aller Eigentümer möglich ist und für die Sonderrechtsnachfolger nur wirkt, wenn sie als Inhalt des Sondereigentums im Grundbuch eingetragen ist, was eine Änderung oder Ergänzung der Gemeinschaftsordnung in der Praxis je nach Anzahl der unterschiedlichen Eigentümer durchaus erheblich erschwert.

Im schweizerischen und liechtensteinischen Recht hingegen wird unter der Gemeinschaftsordnung der Stockwerkeigentümer nicht ein Sammelwerk von Vereinbarungen in einer Urkunde, sondern vielmehr die Gesamtordnung der Stockwerkeigentümer verstanden, die das Miteinander regelt, die einzelnen Stockwerkeigentümer sowohl begrenzen als auch ermächtigen kann und maßgeblich durch das jeweilige Gesetz, das Reglement und die Hausordnung bestimmt wird.

Das Reglement weist hier am ehesten Parallelen zur deutschen Gemeinschaftsordnung im Wohnungseigentum auf, wenngleich es für die Aufstellung und Änderung des Reglements – anders als für eine Vereinbarung aller Eigentümer im Wohnungseigentum – nach Art. 712g Abs. 3 ZGB bzw. 170g Abs. 2 SR lediglich eines qualifizierten Mehrs, mithin der Mehrheit der Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtig ist, bedarf und der Stockwerkeigentümer – anders als der Wohnungseigentümer in Deutschland

---

<sup>190</sup> *Meier-Hayoz/Rey*, Das Stockwerkeigentum, Art. 712d Rn. 21.

hinsichtlich der Gemeinschaftsordnung – einen Anspruch auf Erstellung eines Reglements hat. Trotzdem kann auch der Begründungsakt im Stockwerkeigentum bereits einen schuldrechtlich relevanten Regelungsinhalt für alle Stockwerkeigentümer enthalten.

Inhaltlich können die deutsche Gemeinschaftsordnung und das Reglement jeweils weitreichende Berechtigungen, aber auch Sanktionen für den einzelnen Stockwerkeigentümer enthalten, die beim Reglements bis hin zur Beschränkung der Mitbenutzungs- und Mitverwaltungsrechte führen können; selbst der Ausschluss des Stimmrechts oder Geldbußen können Inhalte einer solchen Sanktion sein.<sup>191</sup> Ergänzend besteht die Möglichkeit der Aufstellung einer Hausordnung als Ausführungsnorm des Reglements bzw. ergänzend zur Gemeinschaftsordnung, was regelmäßig jeweils durch einfachen Mehrheitsbeschluss der Versammlung der Eigentümer erfolgen kann.

Ausschließliche Nutzungsrechte bzw. Sondernutzungsrechte sehen alle drei Rechtsordnungen vor. Eine Änderung dieser kann beim im Stockwerkeigentum durch Beschluss gem. Art. 712g Abs. 4 ZGB bzw. Art. 170g Abs. 3 SR mittels qualifiziertem Mehr (Art. 712g Abs. 3 ZGB bzw. 170g Abs. 2 SR) und Zustimmung des direkt betroffenen Eigentümers erfolgen. Beim Wohnungseigentum kann hingegen aufgrund eines Eingriffs in den Kernbereich des Sondereigentums ein Sondernutzungsrecht nicht durch Beschluss begründet, aufgehoben oder geändert werden, sondern bedarf grundsätzlich einer entsprechenden Vereinbarung, sofern nicht nur ein Sondernutzungsrecht bilateral zwischen zwei Sondereigentümern neu zugeordnet wird.<sup>192</sup>

Die grundsätzliche Rechtsfähigkeit der Wohnungs- wie auch der Stockwerkeigentümergeinschaften wird in allen drei Rechtsordnungen inzwischen nicht

---

<sup>191</sup> *Meier-Hayoz/Rey*, Das Stockwerkeigentum, Art. 712g Rn. 114; *Wermelinger*, SVIT – Das Stockwerkeigentum, Art. 712g Rn. 166, 167.

<sup>192</sup> OLG Frankfurt a. M., Beschluss vom 16.4.2007 – 20 W 290/05, NZM 2008, 214.

mehr infrage gestellt und ergibt sich für die Wohnungseigentümergeinschaft aus § 10 Abs. 6 Satz 1 WEG, für die Stockwerkeigentümergeinschaften aus Art. 712I ZGB bzw. Art. 170I SR.

Hinsichtlich der Einordnung der Rechtspersönlichkeit ist die Wohnungseigentümergeinschaft als „Rechtssubjekt eigener Art“<sup>193</sup> anzusehen und für sich genommen weder natürliche oder juristische Person, noch rechtsfähige Personengesellschaft.<sup>194</sup>

Die Stockwerkeigentümergeinschaft nach schweizerischem Recht ist als „Personengemeinschaft ohne eigene Rechtspersönlichkeit“<sup>195</sup> anzusehen, die als selbstständige Form der Mehrheitsbeteiligung<sup>196</sup> neben der juristischen Person steht und in gewisser Hinsicht wie eine juristische Person mit beschränkter Vermögensfähigkeit<sup>197</sup> behandelt wird.<sup>198</sup> Letztlich ist die Stockwerkeigentümergeinschaft nach schweizerischem Recht jedoch keine juristische Person.

Für das liechtensteinische Stockwerkeigentum vertritt *Opilio* die Auffassung, dass sich es sich bei der Stockwerkeigentümergeinschaft um eine juristische Person handelt.<sup>199</sup> Dem hält *Hammermann*<sup>200</sup> entgegen, dass die historische

---

<sup>193</sup> BT-Drucks. 16/887, S. 56.

<sup>194</sup> BGH, Urteil vom 25.3.2015 – VIII ZR 243/13, NJW 2015, 3228, *Krampen-Lietzke*, Folgen der (Teil-)Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft, RNotZ 2013, 575, 576, mit weiteren Nachweisen.

<sup>195</sup> *Meier-Hayoz/Rey*, Das Stockwerkeigentum, Vorbemerkungen zu den Art. 712a–t Rn. 45, 46; Botschaft des Bundesrates an die Bundesversammlung zum Entwurf eines Bundesgesetzes über die Änderung des vierten Teils des Zivilgesetzbuches (Miteigentum und Stockwerkeigentum) vom 7.12.1962, BBl. 1962 II 1461ff., 1462.

<sup>196</sup> *Rey/Maetzke*, Schweizerisches Stockwerkeigentum, Rn. 225.

<sup>197</sup> *Rey/Maetzke*, Schweizerisches Stockwerkeigentum, Rn. 229.

<sup>198</sup> *Wolf/Mangisch*, Stockwerkeigentum in der Schweiz, in Wolf, Stephan/Eggel, Martin (Hrsg.), 50 Jahre Schweizerisches Stockwerkeigentum, S. 54; *Wermelinger*, SVIT – Das Stockwerkeigentum, Art. 712I Rn. 5.

<sup>199</sup> *Opilio*, Liechtensteinisches Sachenrecht, Art. 170I Rn. 2.

<sup>200</sup> Dr. iur. Bernd Hammermann ist Amtsstellen- und Abteilungsleiter des Amtes für Justiz im Fürstentum Liechtenstein und Lehrbeauftragter der Universität Liechtenstein.

Herleitung, die *Opilio* zur Einordnung der Stockwerkeigentümergeinschaft als juristische Person heranzieht, fehlgeht. Ferner wendet er mit dem Verweis auf die Anwendung der Regelungen zur „einfachen Rechtsgemeinschaft“ i. S. d. Art. 933 bis 943 PGR „im Hinblick auf die Argumentation [ein], dass die Stockwerkeigentümergeinschaft eine juristische Person sei, sei nichts gewonnen, da die ‚Einfache Rechtsgemeinschaft‘ eben gerade keine juristische Person sei“ und die Stockwerkeigentümergeinschaft daher nicht als juristische Person einzuordnen ist.<sup>201</sup>

Somit lässt sich festhalten, dass sowohl die Wohnungs- als auch die Stockwerkeigentümergeinschaften in Teilbereichen rechtsfähig, jedoch allesamt nicht als juristische Personen im Sinne der jeweiligen Rechtsordnungen anzusehen sind.

Die Kompetenzdelegation aus dem Stockwerkeigentum kann, sofern mit erforderlichen Mehrheitsverhältnissen beschlossen oder im Rahmen der Gemeinschaftsordnung manifestiert, dergestalt erfolgen, dass ein Arbeitsvertrag<sup>202</sup> oder ein Innominatkontrakt (Vertrag sui generis) mit den Delegierten geschlossen wird, aus dem auch ein Schadenersatzanspruch der Delegierten bei Widerruf der Kompetenzdelegation durch die Stockwerkeigentümersammlung entstehen kann.<sup>203</sup> Eine derartige Kompetenzdelegation auf den mit Stimmenmehrheit nach § 29 Abs. 1 Satz 1 WEG gewählten Verwaltungsbeirat, etwa im Rahmen seiner Unterstützungsfunktion aus § 29 Abs. 2 WEG, ist im Wohnungseigentum zumindest für den unentgeltlichen Verwaltungsbeirat untypisch.

Die Willensbildung erfolgt im Wohnungseigentum wie auch im Stockwerkeigentum nach schweizerischem und liechtensteinischem Recht durch Beschlussfas-

---

<sup>201</sup> *Hammermann*, Das Stockwerkeigentum im Fürstentum Liechtenstein, in Wolf, Stephan/Eggel, Martin (Hrsg.), 50 Jahre Schweizerisches Stockwerkeigentum, S. 135.

<sup>202</sup> *Meier-Hayoz/Rey*, Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 35.

<sup>203</sup> *Wermelinger*, SVIT – Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 42.

sung der Eigentümer in der Versammlung.<sup>204</sup> Lediglich zum deutschen Recht wird hierbei problematisiert, ob der Gesamttakt des Beschlusses als mehrseitiges Rechtsgeschäft eigener Art oder aber als Rechtsakt eines Verbandsorgans zu deuten ist. Im Ergebnis hiervon losgelöst kann für das Wohnungs- wie auch für das Stockwerkeigentum der Beschluss sowohl die Funktion als Instrument der inneren Willensbildung als auch die eines Regelungsinstruments innehaben, weshalb sich diese Differenzierung im deutschen Wohnungseigentum weder abstrakt noch praktisch auf die Vergleichbarkeit der drei Rechtsordnungen auswirkt.

Die bisher aufgezeigten strukturellen Gemeinsamkeiten und landesspezifischen Besonderheiten der drei zu vergleichenden Rechtsordnungen legen daher im Ergebnis eine rechtsvergleichende Untersuchung zum Stimmrecht und der Stimmrechtsausübung grundsätzlich nahe.

---

<sup>204</sup> Zum Beschluss im schriftlichen Verfahren siehe auch 3. Kapitel, B.

## 2. Kapitel: Das persönliche Stimmrecht

Ob sich die grundsätzliche Vergleichbarkeit der drei Rechtsordnungen auch auf das Stimmrecht erstreckt, wird nachfolgend ermittelt, indem das persönliche Stimmrecht jeweils für die Möglichkeit der Abspaltung des Stimmrechts, die Stimmkraft und mögliche Stimmverbote auf Gemeinsamkeiten sowie landesspezifische Besonderheiten hin untersucht und verglichen wird.

Da der rechtsfähige Verband der Eigentümer selbst keinen natürlichen Willen haben kann, wird der „Verbandswille durch Zusammenfassung der natürlichen Einzelwillen der Verbandsmitglieder gebildet“<sup>205</sup>. Dabei gibt das Stimmrecht des einzelnen Eigentümers die Befugnis, an diesem Prozess der Willensbildung teilzunehmen und mitzuwirken.<sup>206</sup> In allen drei zu vergleichenden Rechtsordnungen steht das persönliche Stimmrecht, welches mit dem Sondereigentum bzw. Sonderrecht verbunden ist und sowohl persönlich als auch durch andere ausgeübt werden kann, demjenigen zu, der zum Zeitpunkt der Ausübung dieses Stimmrechts Eigentümer des Sondereigentums (Deutschland) oder Sonderrechts (Schweiz, Liechtenstein) ist.<sup>207</sup> Die Gewichtung dieses Stimmrechts richtet sich nach der jeweiligen Stimmkraft oder Stimmrechtswertigkeit<sup>208</sup>, die sich aus den

---

<sup>205</sup> *Meier-Hayoz/Rey*, Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 61.

<sup>206</sup> *Meier-Hayoz/Rey*, Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 61; *Jennißen*, Beschlussfähigkeit der Versammlung, ZWE 2016, 8, 9, wonach die Möglichkeit, durch Eigentümerversammlungen zu entscheiden, als „Kernrecht“ des Wohnungseigentümers anzusehen ist.

<sup>207</sup> In Deutschland ist derjenige Eigentümer, der in der ersten Abteilung dieses Grundbuches in Spalte 2 entsprechend § 9 Abs. 1 Lit. a) GBV ggf. mit den nach § 47 GBO erforderlichen Angaben eingetragen ist.

In der Schweiz ist derjenige Eigentümer, der im Hauptbuch (Art. 942 Abs. 2 ZGB) in der ersten Abteilung des jeweiligen Grundbuchblatts als Eigentümer eingetragen ist (Art. 946 Abs. 1 Nr. ZGB i. V. m. Art. 94 Abs. 1 GBV), ggf. mit den jeweils nach Art. 90 Abs. 1 GBV erforderlichen Angaben.

In Liechtenstein ist derjenige Eigentümer, der im Hauptbuch (Art. 521 Abs. 2 SR) in der ersten Abteilung des jeweiligen Grundbuchblatts als Eigentümer eingetragen ist (Art. 524 Abs. 1 Nr. 1 SR). Die Anlage und Nachführung des Grundbuches obliegt dem Amt für Justiz (Art. 528 Abs. 1 SR).

<sup>208</sup> *Bartholome*, in Timme, Michael (Hrsg.), BeckOK WEG, § 25 Rn. 10.

landesspezifischen gesetzlichen Regelungen oder aufgrund individueller Vereinbarungen<sup>209</sup> der Eigentümer untereinander ergibt.<sup>210</sup>

Den hier verglichenen Rechtsordnungen ist gemein, dass das Stimmrecht pro Einheit in jedem Fall nur einheitlich ausgeübt werden kann – unabhängig davon, ob sich dieses Stimmrecht aus einem Eigentum ergibt, welches in der Hand mehrerer Personen liegt.<sup>211</sup>

## A. Stimmrechtsabspaltung

### I. Deutschland

Im deutschen Recht ist Wohnungseigentum i. S. d. § 1 Abs. 2 WEG das Sonder Eigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum. Dabei ergeben sich aus dieser mitgliedschaftlichen Stellung in der Wohnungseigentümergeinschaft sowohl Rechte als auch Pflichten. Das Stimmrecht, welches nach § 25 Abs. 2 Satz 1 WEG dem Wohnungseigentümer zugewiesen ist, stellt das wichtigste Mitgliedschaftsrecht dar, um Einfluss auf die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nehmen zu können.<sup>212</sup> Das aus dem Gesellschaftsrecht bekannte<sup>213</sup> Abspaltungsverbot,

---

<sup>209</sup> Diese individuellen Vereinbarungen können sich bereits in der Gemeinschaftsordnung, dem Begründungsakt oder aber auch aus dem Reglement ergeben.

<sup>210</sup> *Merle*, in Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 25 Rn. 29ff.; *Wermelinger*, SVIT – Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 175; *Meier-Hayoz/Rey*, Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 61ff.

<sup>211</sup> Folgt aus § 25 Abs. 2 Satz 2 WEG, Art. 712o Abs. 1 ZGB, Art. 170o Abs. 1 SR; *Wermelinger*, SVIT – Das Stockwerkeigentum, Art. 712b Rn. 26, führt ergänzend aus, dass hier die Notwendigkeit einer einstimmig beschlossenen Miteigentumsordnung auf Ebene der Miteigentümer eines Stockwerkanteils gegeben ist, die zwar grundsätzlich keiner gesetzlichen Form unterstellt ist, jedoch dann schriftlich zu verfassen ist, falls eine entsprechende Anmerkung im Grundbuch gewünscht ist. Eine Regelung bzgl. der Miteigentümer untereinander ist im Rahmen der Gemeinschaftsordnung des Stockwerkeigentums nicht möglich.

<sup>212</sup> *Merle*, in Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 25 Rn. 14; *Müller*, Stimmrechtsvollmachten im Wohnungseigentumsrecht, ZWE 2017, 395.

<sup>213</sup> BayObLG, Beschluss vom 21.11.1985 – BReg. 3 Z 146/85, BayObLGZ 1985, 391, mit weiteren Nachweisen.



wonach es einen Verstoß gegen das rechtsgeschäftliche Verfügungsverbot nach § 137 BGB darstellt, das Stimmrecht von den übrigen Mitgliedschaftsrechten eines Gesellschafters einer GmbH abzuspalten, gilt nach überwiegender Ansicht auch für das Wohnungseigentum, da auch hier eine dauernde Abspaltung des Stimmrechts die sich aus dem Wohnungseigentum ergebende Rechtsstellung aushöhlen würde und so ein unzulässiger Verstoß gegen § 137 BGB, mithin unzulässig ist.<sup>214</sup>

Eine Besonderheit besteht hingegen im deutschen Recht im Fall des Ersterwerbs vom Bauträger für die „werdende Wohnungseigentümergeinschaft“<sup>215</sup>: Hier steht dem Ersterwerber, dessen Übereignungsanspruch bereits durch eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch gesichert wurde und dem bereits der Besitz an der Wohnung – meist durch Übergabe – verschafft wurde, das Stimmrecht, welches sich aus dem Sondereigentum ergibt, für die durch diesen Initialakt der Auflassung und Übergabe der ersten Wohnung erst entstandene werdende Wohnungseigentümergeinschaft zu<sup>216</sup> – dies, obwohl er noch nicht als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. Weiter steht im deutschen Recht dem Eigentümer eines Sondereigentums das Stimmrecht für den Fall zu, dass diese

---

<sup>214</sup> BGH, Beschluss vom 7.3.2002 – V ZB 24/01, NJW 2002, 1647, 1649; *Merle*, in Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 25 Rn. 14; *Müller*, Stimmrechtsvollmachten im Wohnungseigentumsrecht, ZWE 2017, 395; *Bornheimer*, Das Stimmrecht im Wohnungseigentumsrecht, S. 145f.; im Ergebnis auch *Häublein*, in Staudinger, WEG, § 25 Rn. 9, wonach das Stimmrecht grundsätzlich an Voraussetzungen zu knüpfen ist, die leicht nachvollziehbar sind und eine praktikable, möglichst wenig fehleranfällige, Willensbildung ermöglichen, weshalb das Stimmrecht ohne Möglichkeit der Abspaltung mit der Stellung als Eigentümer zu verknüpfen ist.

<sup>215</sup> *Hügel/Elzer*, Wohnungseigentumsgesetz, § 10 Rn. 36; *Suilmann*, in Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 10 Rn. 8, 9; *Reymann*, Die Verbandsstruktur der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft, ZWE 2009, 233, 235.

<sup>216</sup> BGH, Urteil vom 11.12.2015 – V ZR 80/15, NZM 2016, 266; BGH, Urteil vom 24.7.2015 – V ZR 275/14, NZM 2015, 742; *Reymann*, Verbandszugehörigkeit des werdenden Wohnungseigentümers trotz Veräußerung der Wohnungseinheit unter Abtretung des vorgemerkten Übereignungsanspruchs und Besitzübertragung, EWIR 2015, 701.

Wohnung innerhalb der Eigentümergemeinschaft nicht bzw. noch nicht errichtet wurde.<sup>217</sup>

Eine Stimmrechtsabspaltung soll nach *Bornheimer*<sup>218</sup> zugunsten des werdenden Wohnungseigentümers ausnahmsweise möglich sein, sofern dieser Wohnungsanwärter<sup>219</sup> bereits im Besitz des Wohnungseigentums ist und für die Hausgeldzahlungen aufzukommen hat. Das führe oftmals zu einem mangelnden Interesse an der fortdauernden Stimmrechtsausübung des Veräußerers und soll dem Veräußerer für diesen Fall die Möglichkeit eröffnen, das Stimmrecht an den Erwerber abzutreten, da dieser auch die finanziellen Folgen der Beschlussfassung nach vereinbartem Kosten- und Lastenübergang zu tragen habe. Der mit der Abspaltung des Stimmrechts einhergehende Stimmrechtsverlust stelle keine endgültige Entmachtung des Veräußerers als Eingriff in den Kernbereich der Mitgliedschaftsrechte dar, da dem Veräußerer weiterhin das nicht abdingbare Recht zustehe, die Stimmrechtsabtretung aus wichtigem Grund zu widerrufen.<sup>220</sup> Gegen eine Ermächtigung des Wohnungsanwärters zur Stimmrechtsausübung, ohne Entzug des Stimmrechts beim im Grundbuch eingetragenen Wohnungseigentümer bestehen hingegen keine Bedenken.<sup>221</sup>

Nießbrauchsberechtigten<sup>222</sup> und Inhabern eines dinglichen Wohnrechts<sup>223</sup> steht im deutschen Recht kein Stimmrecht zu.<sup>224</sup>

---

<sup>217</sup> LG München I, Urteil vom 15.3.2017 – 1 S 10106/16, BeckRS 2017, 111349; *Hügel/Elzer*, Wohnungseigentumsgesetz, § 10 Rn. 17, mit weiteren Nachweisen zum isolierten Miteigentumsanteil.

<sup>218</sup> *Bornheimer*, Das Stimmrecht im Wohnungseigentumsrecht, S. 147f.

<sup>219</sup> Siehe hierzu 4. Kapitel, B. V. 1.

<sup>220</sup> So auch *Merle*, in *Bärmann*, Wohnungseigentumsgesetz, § 25 Rn. 11; *Gottschalg*, Stimmrechtsfragen in der Wohnungseigentümerversammlung, NZM 2005, 88, 90.

<sup>221</sup> *Häublein*, in *Staudinger*, WEG, § 25 Rn. 13.

<sup>222</sup> Siehe hierzu 4. Kapitel, B. III. 1.

<sup>223</sup> Siehe hierzu 4. Kapitel, B. IV. 1.

<sup>224</sup> BGH, Beschluss vom 7.3.2002 – V ZB 24/01, NJW 2002, 1647.

## II. Schweiz

Im Stockwerkeigentum besteht bereits eine Stimmrechtsabspaltung unmittelbar aus Art. 712o Abs. 2 ZGB zugunsten des Nutznießers<sup>225</sup> als Stimmberechtigtem bei allen Beschlussgegenständen, die die Verwaltung betreffen mit Ausnahme der bloß nützlichen oder der Verschönerung und Bequemlichkeit dienenden baulichen Maßnahmen. Nach Art. 648 Abs. 2, 769 ZGB bleibt das Stimmrecht bei Verfügungen oder Zweckänderungen des Nutznießungsobjekts jedoch beim Eigentümer.<sup>226</sup>

Sofern ein dingliches Wohnrecht<sup>227</sup> als ausschließliches Wohnrecht am gesamten Stockwerkeigentum mitsamt der Kostentragungspflicht für den gewöhnlichen Unterhalt i. S. d. Art. 776 Abs. 1 ZGB vereinbart wurde, handelt es sich bei einem solchen Wohnrecht um einen Spezialfall der Nutznießung (Art. 776 Abs. 3 ZGB), sodass auch hier die gesetzliche Stimmrechtsabspaltung i. S. d. Art. 712o Abs. 2 ZGB für das Wohnrecht entsprechend anzuwenden ist.

Das Stimmrecht im schweizerischen Stockwerkeigentumsrecht steht dem Stockwerkeigentümer erst mit Erwerb des Stockwerkanteils zu, wobei es dem Erwerber obliegt, dem Verwalter den Erwerb mitzuteilen und den Nachweis hierüber zu führen.<sup>228</sup> Sofern Vorkaufs- oder Einspracherechte bestehen, ruht das Stimmrecht bis zur Klärung der Rechtslage.<sup>229</sup>

Aus dem Wohnungseigentumsrecht bekannte Besonderheiten für den Erwerb vom Bauträger oder die „werdende Wohnungseigentümergeinschaft“<sup>230</sup> bestehen nicht.

---

<sup>225</sup> Siehe hierzu 4. Kapitel, B. III. 2.

<sup>226</sup> *Baader-Schüle*, Die Nutznießung an einem Stockwerkanteil, in *Wermelinger, Amédéo* (Hrsg.), Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2012, Rn. 27.

<sup>227</sup> Siehe hierzu 4. Kapitel, B. IV. 2.

<sup>228</sup> *Wermelinger*, ZK – Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 151.

<sup>229</sup> *Wermelinger*, ZK – Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 151.

<sup>230</sup> Siehe hierzu oben A. I.

### III. Liechtenstein

Wie im schweizerischen Recht besteht die Stimmrechtsabspaltung für den Fall der Nutznießung<sup>231</sup> unmittelbar aus Art. 170o Abs. 2 SR, sowie für das Wohnrecht<sup>232</sup>, als Spezialfall der Nutznießung, aus Art. 248 Abs. 3 i. V. m. Art. 170o Abs. 2 SR. Insofern ist auf die obigen Ausführungen zum rezipierten schweizerischen Recht zu verweisen. Nach Art. 27 Abs. 2, 241 SR bleibt das Stimmrecht bei Verfügungen oder Zweckänderungen des Nutznießungsobjekts beim Eigentümer.

Auch im liechtensteinischen Stockwerkeigentumsrecht bestehen keine Besonderheiten für den Erwerb vom Bauträger; auch ist eine zur „werdende Wohnungseigentümergeinschaft“<sup>233</sup> vergleichbare Sonderstellung nicht bekannt.

## B. Stimmkraft

### I. Kopfprinzip

#### 1. Deutschland

Nach § 25 Abs. 2 Satz 1 WEG hat jeder Wohnungseigentümer eine Stimme. Hieraus ergibt sich für Sondereigentümer mehrerer Einheiten die Besonderheit bzw. der Nachteil, dass sich das Mehr an Eigentum nicht in der Stimmkraft widerspiegelt.<sup>234</sup> Sofern jedoch ein Eigentümer an einer Einheit Alleineigentümer und an einer weiteren Einheit Miteigentümer, etwa nach Bruchteilen im Sinne des § 741 BGB, ist, kann er für diese weitere Einheit ein zusätzliches Kopfstimmrecht geltend machen.<sup>235</sup> Da dieses jedoch wiederum nur einheitlich im Sinne

---

<sup>231</sup> Siehe hierzu 4. Kapitel, B. III. 3.

<sup>232</sup> Siehe hierzu 4. Kapitel, B. IV. 3.

<sup>233</sup> Siehe hierzu oben A. I.

<sup>234</sup> *Hügel/Elzer*, Wohnungseigentumsgesetz, § 25 Rn. 3.

<sup>235</sup> BGH, Urteil vom 14.7.2017 – V ZR 290/16, ZWE 2017, 411: Bei Geltung des Kopfstimmrechts entsteht ein neues Stimmrecht, wenn ein Wohnungseigentümer das Alleineigentum an einer von mehreren Einheiten auf eine von ihm beherrschte juristische Person überträgt; die juristi-

des § 25 Abs. 2 Satz 2 WEG ausgeübt werden darf, ist derjenige, der das Stimmrecht ausüben möchte, entsprechend im Innenverhältnis von den übrigen Eigentümern dieses Sondereigentums zu bevollmächtigen.<sup>236</sup>

Eine Abweichung vom reinen Kopfstimmrecht findet sich jedoch in dem durch die WEG-Reform vom 1.7.2007 neu eingeführten § 16 Abs. 4 WEG. Danach können die Eigentümer in Einzelfällen zur Instandhaltung oder Instandsetzung die Kostenverteilung regeln, wenn sich für einen solchen Beschluss eine doppelt qualifizierte Mehrheit<sup>237</sup> von mindestens drei Vierteln der Stimmen aller stimmberechtigten Eigentümer nach Köpfen findet, die gleichzeitig mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vereinen.<sup>238</sup> Dieses durch die WEG-Reform eingeführte Mehrheitserfordernis ermöglicht ferner Beschlussfassungen über Modernisierungsmaßnahmen und Anpassungen des Gemeinschaftseigentums an den Stand der Technik nach § 22 Abs. 2 WEG ohne die erforderliche Allstimmigkeit der Beeinträchtigten i. S. d. § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG.

## 2. Schweiz

Nach Art. 712m Abs. 2 ZGB finden auf die Versammlung der Stockwerkeigentümer die Vorschriften über die Organe des Vereins und über die Anfechtung von Vereinsbeschlüssen Anwendung. Durch diesen Verweis ist nach Art. 67 Abs. 1 ZGB grundsätzlich vom Kopfstimmrecht auszugehen, wonach jeder Stockwerkeigentümer über das gleiche Stimmrecht, also eine Stimme,

---

sche Person sei dann von der Ausübung ihres Stimmrechts nicht allgemein, etwa wegen missbräuchlicher Gestaltung, ausgeschlossen; *Bärmann/Pick*, Wohnungseigentumsgesetz, § 25 Rn. 11; *Medinger*, Die Vermehrung von Stimmrechten nach § 25 Absatz II WEG, NZM 2011, 137, 138.

<sup>236</sup> *Merle*, in *Bärmann*, Wohnungseigentumsgesetz, § 25 Rn. 49.

<sup>237</sup> Siehe hierzu 3. Kapitel, A. I. 4 Lit. a) 2).

<sup>238</sup> *Sauren*, Wohnungseigentumsgesetz, § 22 Rn. 41.

losgelöst von der Höhe der Wertquote oder der Anzahl der Stockwerkanteile, verfügt.<sup>239</sup>

Jedoch sieht das ZGB hiervon Ausnahmen für wichtige Verwaltungshandlungen (Art. 647b Abs. 1 ZGB), nützliche bauliche Maßnahmen (Art. 647d Abs. 1 ZGB), luxuriöse bauliche Maßnahmen, die gegen den Willen eines Stockwerkeigentümers durchgeführt werden sollen (Art. 647e Abs. 2 ZGB), und für Änderungen des Reglements über die Verwaltung und Benutzung (Art. 712g Abs. 3 ZGB) vor. Hiernach sind diese Beschlüsse nicht mehr mit dem einfachen Mehr nach Kopfstimmen zu fassen, sondern bedürfen eines qualifizierten Mehrs von Köpfen und nach Wertquoten, was der wirtschaftlichen Beteiligung der Stockwerkeigentümer Rechnung trägt.<sup>240</sup>

### 3. Liechtenstein

Über Art. 170m Abs. 2 SR wird – wie im ZGB – auf das Vereinsrecht verwiesen, wodurch nach Art. 250 Abs. 1 PGR auch im liechtensteinischen Recht vom Kopfstimmprinzip auszugehen ist.<sup>241</sup>

Auch die Ausnahmen hiervon für wichtige Verwaltungshandlungen (Art. 26b Abs. 1 SR), nützliche bauliche Maßnahmen (Art. 26d Abs. 1 SR), luxuriöse bauliche Maßnahmen, die gegen den Willen eines Stockwerkeigentümers durchgeführt werden sollen (Art. 26e Abs. 2 SR), und für Änderungen des Reglements über die Verwaltung und Benutzung (Art. 170g Abs. 2 SR) wurden aus dem Sachenrecht der Schweiz übernommen.

---

<sup>239</sup> *Meier-Hayoz/Rey*, Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 64.

<sup>240</sup> *Wermelinger*, SVIT – Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 180; siehe hierzu 3. Kapitel, A. I. 4. Lit. b).

<sup>241</sup> *Nigg*, Liechtensteinisches und schweizerisches Vereinsrecht im Vergleich, S. 302.

## II. Wertprinzip und Wertquoten

### 1. Deutschland

Das Kopfstimmrecht aus § 25 Abs. 1 WEG ist abdingbar.<sup>242</sup> Oft wird daher – auch, um der grundsätzlichen Kostentragungsregelung aus § 16 Abs. 2 WEG Rechnung zu tragen – ein dem § 745 Abs. 1 Satz 2 BGB entsprechendes Stimmrecht nach Größe der Anteile vereinbart, da nach § 16 Abs. 2 WEG auch die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie der Kosten der Instandhaltung, der Instandsetzung, der sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauchs des gemeinschaftlichen Eigentums vom jeweiligen Eigentümer nach dem Verhältnis seines im Grundbuch gem. § 47 GBO eingetragenen Miteigentumsanteils (§ 16 Abs. 1 Satz 2 WEG) zu tragen sind.

### 2. Schweiz

Auch im schweizerischen Recht können die Eigentümer durch Vereinbarung vom gesetzlichen Stimmrecht abweichen und etwa eine Mehrheit einzig nach Wertquoten vereinbaren.<sup>243</sup> Je nach Beschlussgegenstand sind nach Art. 647b Abs. 1, 647d Abs. 1, 647e Abs. 2 und 712g Abs. 3 ZGB gleichwohl Mehrheiten sowohl nach Köpfen als auch nach Anteilen, hier Wertquoten, zur mehrheitlichen Beschlussfassung notwendig.

### 3. Liechtenstein

Die Ausnahmen vom Kopfstimmrecht aus dem schweizerischen Recht nach den Art. 647b Abs. 1, 647d Abs. 1, 647e Abs. 2 und 712g Abs. 3 ZGB finden sich im liechtensteinischen Recht in den Art. 26b Abs. 1, 26d Abs. 1, 26e Abs. 2 und

---

<sup>242</sup> BGH, Urteil vom 11.5.2012 – V ZR 196/11, NJW 2012, 2650 Rn. 18; BGH, Urteil vom 28.10.2011 – V ZR 253/10, NJW 2012, 921 Rn. 8; *Hügel/Elzer*, Wohnungseigentumsgesetz, § 25 Rn. 3.

<sup>243</sup> *Meier-Hayoz/Rey*, Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 64.

170g Abs. 2 SR wieder. Auch im liechtensteinischen Recht lassen sich hiervon abweichende Mehrheitsverhältnisse und Stimmrechte vereinbaren.

### III. Objektprinzip

#### 1. Deutschland

Neben dem Stimmrecht nach Köpfen und dem Wert- oder Anteilstimmrecht ist in Deutschland auch das Objektstimmrecht weit verbreitet, wonach sich das Stimmrecht allein nach der Anzahl der Wohnungseigentumsrechte bestimmt.<sup>244</sup>

#### 2. Schweiz

Eine Vereinbarung über die Festlegung neuer Mehrheitserfordernisse, etwa nach Anzahl der Stockwerkanteile, ist möglich.<sup>245</sup> Somit bietet sich auch im schweizerischen Recht die Möglichkeit, die Stimmrechte nach Anzahl der Sondereigentumsrechte, mithin nach dem Objektprinzip, zu vereinbaren.

#### 3. Liechtenstein

Aufgrund der Rezeption des schweizerischen Sachenrechts und mangels anderslautender Stimmen in der Literatur oder gegensätzlicher Rechtsprechung, ist, wie auch im schweizerischen Recht, die Vereinbarung des Objektprinzips für das liechtensteinische Stockwerkeigentum möglich. Die Ausnahmen vom reinen Kopfprinzip aus den Art. 26b Abs. 1, 26d Abs.1, 26e Abs. 2 und 170g Abs. 2 SR beziehen sich jedoch im liechtensteinischen Recht ebenfalls nicht auf gewisse Quoten nach Anzahl von Objekten, sondern auf Mehrheiten nach Wertquoten.

---

<sup>244</sup> BGH, Urteil vom 28.10.2011 – V ZR 253/10, NJW 2012, 921 Rn. 4; BGH, Beschluss vom 19.9.2002 – V ZB 30/02, NJW 2002, 3704 unter III. 3. B).

<sup>245</sup> *Meier-Hayoz/Rey*, Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 64.



## C. Stimmverbot

Das persönliche Stimmrecht mit der jeweiligen Stimmkraft kann jedoch nur ausgeübt werden, wenn kein Stimmverbot vorliegt.

### I. Deutschland

Gesetzlich normiert ist das Stimmverbot in § 25 Abs. 5 WEG, der enumerativ drei Möglichkeiten aufführt, die zu einem Stimmverbot führen: die Vornahme eines auf die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums bezüglichen Rechtsgeschäfts mit einem Wohnungseigentümer (§ 25 Abs. 5 Alt. 1 WEG), die Einleitung oder Erledigung eines Rechtsstreits gegen einen Wohnungseigentümer (§ 25 Abs. 5 Alt. 2 WEG) und die rechtskräftige Verurteilung des Wohnungseigentümers gemäß § 18 WEG (§ 25 Abs. 5 Alt. 3 WEG). Ein Stimmverbot nach § 25 Abs. 5 Alt. 2 WEG liegt auch dann vor, wenn der Eigentümer gegen die Wohnungseigentümergeinschaft einen Rechtsstreit führt und verfahrensbezogene Maßnahmen Gegenstand der Beschlussfassung sind.<sup>246</sup> Dieses Stimmverbot aus § 25 Abs. 5 WEG wird auch als starre Stimmrechtsschranke bezeichnet. Dagegen unterscheidet *Kefferpütz*<sup>247</sup> zwischen starren und beweglichen Stimmrechtsschranken; die starren Schranken ergeben sich aus § 25 Abs. 5 WEG, da der Gesetzgeber hier eine Teilnahme an dem gemeinschaftlichen Prozess der Willensbildung des Betroffenen als nicht mehr vertretbar angesehen hat. Einzelfallbezogen betrachtet er hingegen die Gesamtumstände bei sog. beweglichen Stimmrechtsschranken, welche das Stimmrecht nur soweit erforderlich einschränken und als inhaltliche Kontrolle der Stimmrechtsausübung zu verstehen sind.

---

<sup>246</sup> BGH, Urteil vom 14.10.2011 – V ZR 56/11, IMR 2012, 27.

<sup>247</sup> *Kefferpütz*, Stimmrechtsschranken im Wohnungseigentumsrecht, S. 33, 34, mit weiteren Nachweisen.

Ein vom Stimmrecht ausgeschlossener Eigentümer kann weder als Vertreter für einen anderen Eigentümer dessen Stimme abgeben,<sup>248</sup> noch kann er sein Stimmverbot durch Erteilung einer Vollmacht umgehen, da ein Eigentümer kein Stimmrecht übertragen kann, das ihm selbst nicht zusteht.<sup>249</sup>

Jedoch sind die in § 25 Abs. 5 WEG geregelten Stimmrechtsverbote abdingbar, können also durch Vereinbarungen eingeschränkt werden.<sup>250</sup> Allerdings unterliegt das Stimmverbot, wie jedes Gestaltungsrecht, dem Gebot von Treu und Glauben.<sup>251</sup> Persönliche Nähe- oder Verwandtschaftsverhältnisse<sup>252</sup>, etwa zwischen einem Eigentümer und dem zu bestellenden Verwalter, führen jedoch ebenso wenig zu einem Stimmrechtsverbot wie das Vorliegen erheblicher Sonderinteressen, etwa bei der Beschlussfassung über die Festlegung der gewerblichen Zwecke einer Teileigentumseinheit<sup>253</sup> oder über die Nutzungsänderung eines zum Sondereigentum gehörenden Raums.<sup>254</sup>

Ein Sonderfall des Stimmverbots tritt in dem Fall ein, dass die Wohnungseigentümergeinschaft selbst Sondereigentum an der Immobilie erwirbt, deren Verwaltung den Verbandszweck bildet. Das ist nach allgemeiner Ansicht durch § 10 Abs. 6 WEG möglich, wenngleich das dann erworbene Eigentum nicht Gemeinschaftseigentum wird, sondern dem Verwaltungsvermögen i. S. d. § 10 Abs. 7 WEG zuzuordnen ist.<sup>255</sup> Nach einem solchen „Selbsterwerb“<sup>256</sup> sollen die

---

<sup>248</sup> Häublein, Stimmverbot des bevollmächtigten Wohnungseigentumsverwalters bei seiner Abwahl aus wichtigem Grund, ZWE 2012, 312.

<sup>249</sup> BGH, Urteil vom 6.12.2013 – V ZR 85/13, NZM 2014, 275.

<sup>250</sup> Rüscher, in Bärmann/Seuß, Praxis des Wohnungseigentums, C. Rn. 754.

<sup>251</sup> Pauly, Zum Stimmrechtsausschluss im Wohnungseigentumsrecht – Überblick und Tendenzen, ZMR 2013, 13, 16.

<sup>252</sup> OLG Saarbrücken, Urteil vom 10.10.1997 – 5 W 60/97-23, FGPrax 1998, 18; LG Frankfurt/Oder ZWE 2013, 173, 174; Hügel/Elzer, Wohnungseigentumsgesetz, § 25 Rn. 61.

<sup>253</sup> BayObLG, Beschluss vom 19.1.2005 – ZZ BR 205/04, ZMR 2005, 561, 562.

<sup>254</sup> BayObLG, Beschluss vom 22.5.1997 – ZZ BR 15/97, ZMR 1998, 173, 174; Hügel/Elzer, Wohnungseigentumsgesetz, § 25 Rn. 60.

<sup>255</sup> OLG Frankfurt, Beschluss vom 28.4.2014 – 20 W 32/14, MietRB 2015, 210; OLG Hamm, Beschluss vom 20.10.2009 – 15 Wx 81/09, NZM 2009, 914; OLG Celle, Beschluss vom

Mitgliedschaftsrechte samt dem Stimmrecht nach überwiegender Auffassung ruhen.<sup>257</sup> Dies kann jedoch in der Praxis dazu führen, dass je nach Miteigentumsanteil des selbst erworbenen Sondereigentums die Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung, welche nach § 25 Abs. 3 WEG nur gegeben ist, wenn die erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten, eine Erstversammlung nie gegeben ist, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile im Verwaltungsvermögen stehen und man der Auffassung folgt, dass das Stimmrecht auch für die Feststellung der Beschlussfähigkeit nicht zu berücksichtigen ist.<sup>258</sup> Dies führt *Jennißen*<sup>259</sup> zu Recht dazu, entweder die vom Verband gehaltenen Miteigentumsanteile zumindest bei der Berechnung der Beschlussfähigkeit nicht zu berücksichtigen, wodurch sich das notwendige Quorum entsprechend reduziert, oder in einem gänzlich anderen Ansatz dieses eigene Stimmrecht nicht ruhen, sondern einer Stimmbindung an den Mehrheitswillen unterliegen lässt, was zu einer Enthaltung dieser Stimmen führt. Durch diese Enthaltung ist dann mit *Jennißen*<sup>260</sup> nur noch für die Abstimmung über eine Modernisierung gem. § 22 Abs. 2 WEG eine konkrete Abstimmung im positiven Sinne erforderlich, da durch die Enthaltung dauerhafte Modernisierungsmaßnahmen ausgeschlossen werden; in allen übrigen Fällen wird durch die Enthaltung lediglich die jeweilige Mehrheit unterstützt.

---

26.2.2008 – 4 W 213/07, NZM 2008, 370; *Häublein*, Der Erwerb von Sondereigentum durch die Wohnungseigentümergeinschaft, ZWE 2007, 474, Dötsch, in Timme, Michael (Hrsg.), BeckOK WEG, § 10 Rn. 470, mit weiteren Nachweisen.

<sup>256</sup> Dötsch, in Timme, Michael (Hrsg.), BeckOK WEG, § 10 Rn. 475, mit weiteren Nachweisen.

<sup>257</sup> OLG Hamm Beschluss vom 20.10.2009 – 15 Wx 81/09, NZM 2009, 914; *Häublein*, Der Erwerb von Sondereigentum durch die Wohnungseigentümergeinschaft, ZWE 2007, 474, 481.

<sup>258</sup> OLG Düsseldorf, Beschluss vom 9.10.1998 – 3 Wx 162–98, NZM 1999, 270; *Drasdo*, Die Eigentümerversammlung nach dem WEG, Rn. 199; *Müller*, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, Rn. 61.

<sup>259</sup> *Jennißen*, Beschlussfähigkeit der Versammlung, ZWE 2016, 8, 11.

<sup>260</sup> *Jennißen*, Beschlussfähigkeit der Versammlung, ZWE 2016, 8, 12.

## II. Schweiz

Ein Stimmverbot ergibt sich nicht direkt aus den Art. 712a–t ZGB, jedoch über Art. 712m Abs. 2 ZGB aus dem Vereinsrecht, wonach ein Stimmverbot für den Eigentümer aus Art. 68 ZGB bei einem Rechtsgeschäft oder bei einem Rechtsstreit zwischen ihm und der Gemeinschaft besteht, sofern es sich bei dem Beschlussgegenstand nicht nur um interne Verwaltungsakte handelt.<sup>261</sup> Im Gegensatz zum deutschen Recht gilt das Stimmverbot für den Eigentümer jedoch nicht nur für den Fall der unmittelbaren Betroffenheit, sondern zusätzlich auch für die Fälle der Beschlussfassung über ein Rechtsgeschäft oder einen Rechtsstreit mit dem Ehegatten oder mit einer in gerader Linie verwandten Person des Eigentümers.

Wenn der Ausschluss bzw. der Ausschlussgrund nicht umgehend geltend gemacht wird, sobald der Grund bekannt ist<sup>262</sup>, kann nach den Grundsätzen von Treu und Glauben die Abweisung der Anfechtungsklage erfolgen; dadurch sind die vermeintlich dem Stimmverbot unterliegenden Stimmen beim Abstimmungsergebnis<sup>263</sup> mitzuzählen.<sup>264</sup>

Sofern der Beschlussgegenstand die Einleitung eines Ausschlussverfahrens nach Art. 649b Abs. 2 ZGB zum Inhalt hat oder sich mit der Ausübung des Einspruchsrechts nach Art. 712c Abs. 2 ZGB befasst, ist die Stimme des jeweils Betroffenen nicht zu berücksichtigen.

---

<sup>261</sup> BGE, Urteil vom 10.7.2008 – 134/2008 III 481, Erwägung 3.4, wobei die Anwendbarkeit des Art. 68 ZGB über Art. 712m Abs. 2 ZGB nicht bei internen Verwaltungsakten (Erwägung 3.5), jedoch aber bei leistungsbezogenen Beschlüssen, etwa über die Vergütung des Verwalters (Erwägung 3.6) und der Wahl einer subalternen Funktion, etwa eines Hauswarts (Erwägung 3.7), möglich sei; hierzu auch *Wermelinger*, SVIT – Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 141ff., mit weiteren Nachweisen.

<sup>262</sup> BGE, Urteil vom 1.3.2011 – 5A\_709/2011, Erwägung 4.

<sup>263</sup> BGE, Urteil vom 5.5.2006 – 5C.239/2005, Erwägung 4.3.

<sup>264</sup> *Wermelinger*, SVIT – Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 144.

### III. Liechtenstein

Im liechtensteinischen Recht stammt das Stimmverbot ebenfalls aus dem über Art. 170m Abs. 2 SR anzuwendenden Vereinsrecht. Aus dem wortgleich rezipierten Art. 250a PGR folgt hier das Stimmrechtsverbot bei Interessenkonflikten im Umfang des schweizerischen Rechts (Art. 68 ZGB). Demnach ist jedes Mitglied von Gesetzes wegen vom Stimmrecht dann ausgeschlossen, wenn der Beschluss ein Rechtsgeschäft oder einen Rechtsstreit zwischen einem Mitglied, seinem Ehegatten, seinem eingetragenen Partner oder einer mit ihm in gerader Linie verwandten Person einerseits und dem Verein bzw. der Gemeinschaft andererseits zum Gegenstand hat.<sup>265</sup>

### D. Vergleich

Das Stimmrecht im Wohnungseigentum unterliegt nach herrschender Meinung dem aus dem deutschen Gesellschaftsrechts bekannten Abspaltungsverbot. Danach liegt ein Verstoß gegen das rechtsgeschäftliche Verfügungsverbot nach § 137 BGB vor, wenn das Stimmrecht von den übrigen Mitgliedschaftsrechten getrennt wird. Einige wenige Stimmen in der Literatur sehen dennoch eine Möglichkeit der Stimmrechtsabspaltung im Fall des werdenden Wohnungseigentümers.<sup>266</sup> Im Stockwerkeigentum nach schweizerischem und liechtensteinischem Recht hingegen ergibt sich eine Abspaltung des Stimmrechts unmittelbar aus dem Gesetz sowohl für den Nutznießer (Art. 712o Abs. 2 ZGB bzw. Art. 170o Abs. 2 SR) als auch für den Wohnungsberechtigten, welcher als Spezialfall der Nutznießung gilt (Art. 776 Abs. 3 i. V. m. Art. 712o Abs. 2 ZGB bzw. Art. 248 Abs. 3 i. V. m. Art. 170o Abs. 2 SR). Hier ist auf den jeweiligen Beschlussgegenstand abzustellen. Nießbrauchsberechtigten und Inhabern eines dinglichen Wohnrechts nach deutschem Recht steht indes kein Stimmrecht zu.

---

<sup>265</sup> *Opilio*, Liechtensteinisches Sachenrecht, Art. 170m Rn. 7.

<sup>266</sup> Auch „Wohnungsanwärter“.

Die Stimmkraft des persönlichen Stimmrechts greift in allen drei Rechtsordnungen auf das Kopfstimmrecht als gesetzlich normiertes Grundstimmrecht aus dem Vereinsrecht zurück, wengleich unterschiedliche Ausnahmen hiervon bereits im Gesetz bestehen, aber auch von den Eigentümern vereinbart werden können.

Allen drei Rechtsordnungen gemein ist das ergänzende Erfordernis von zusätzlichen Mehrheiten nach Anteilen<sup>267</sup>, sofern der Beschlussgegenstand über die laufende Bewirtschaftung hinaus eine gewisse Erheblichkeit zum Inhalt hat, so z.B. bei der durch die Beschlussfassung ausgelösten Pflichten zur Kostentragung.

Insbesondere im Vergleich zum deutschen Recht greift das Stimmverbot im schweizerischen und liechtensteinischen Recht wesentlich weiter, indem es zusätzlich ein Stimmverbot für den Eigentümer vorsieht, wenn der Beschluss ein Rechtsgeschäft oder einen Rechtsstreit mit dem Ehegatten oder einer mit dem Eigentümer in gerader Linie verwandten Person zum Gegenstand hat. Im deutschen Recht unterliegt der Eigentümer dem Stimmverbot nur dann, wenn er durch die Beschlussfassung bzw. den Beschlussgegenstand unmittelbar selbst betroffen ist.

Eine Erweiterung des Stimmverbots aus § 25 Abs. 5 WEG hinsichtlich involvierter Ehegatten und geradlinig verwandter Personen in Anlehnung an das Stimmverbot für den Stimmrechtsinhaber im schweizerischen<sup>268</sup> und liechtensteinischen<sup>269</sup> Recht könnte zu mehr Transparenz und weniger Interessenskollisionen führen. Eine entsprechende Ergänzung des § 25 Abs. 5 WEG um einen Satz 2 könnte wie folgt lauten:

---

<sup>267</sup> Miteigentumsanteile in Deutschland, Wertquoten in der Schweiz und in Liechtenstein.

<sup>268</sup> Art. 712m Abs. 2 ZGB i. V. m. Art. 68 ZGB.

<sup>269</sup> Art. 170m Abs. 2 SR i. V. m. Art. 250a PGR.



Dies gilt auch für den Fall, dass nicht der Wohnungseigentümer, sondern sein Ehegatte, sein eingetragener Partner oder eine mit ihm in gerader Linie verwandte Person im Sinne von Satz 1 betroffen ist.

### 3. Kapitel: Die persönliche Stimmrechtsausübung

Die Willensbildung erfolgt im Wohnungs- wie auch im Stockwerkeigentum für den rechtsfähigen Verband der Eigentümer durch Ausübung des Stimmrechts der einzelnen Eigentümer. Dieses Stimmrecht mit der jeweiligen Stimmkraft kann sowohl im Rahmen einer Eigentümerversammlung als auch im schriftlichen Verfahren per Umlauf- bzw. Zirkulationsbeschluss ausgeübt werden, wobei bei der Stimmrechtsausübungsbefugnis auf den jeweiligen Eigentümer abzustellen ist.

Sofern es sich beim Eigentümer des Sondereigentums oder beim Inhaber des Sonderrechts um eine natürliche Person handelt, kann diese das ihr zustehende Stimmrecht persönlich ausüben. Sofern hingegen juristische Personen Eigentümer des Sondereigentums oder Inhaber des Sonderrechts sind, handeln diese durch ihre entsprechenden Vertretungsorgane, die sie kraft Gesetzes nach außen hin vertreten.<sup>270</sup>

In Deutschland sind dies jeweils der Vorstand für die Aktiengesellschaft nach § 78 Abs. 1 AktG, für den eingetragenen Verein nach § 26 Abs. 2 BGB, für die Genossenschaft nach § 24 Abs. 1 GenG und der Geschäftsführer für die GmbH nach § 35 Abs. 1 GmbHG.

In der Schweiz gilt dies für jedes Mitglied des Verwaltungsrats der Aktiengesellschaft nach Art. 718 Abs. 1 OR, den Vorstand des Vereins nach Art. 69 ZGB, die Verwaltung, Geschäftsführung oder Direktoren für die Genossenschaft nach Art. 898 OR und für den Geschäftsführer der GmbH nach Art. 814 Abs. 1 OR.

---

<sup>270</sup> *Lotz-Störmer*, Stimmrechtsausübung und Stimmrechtsbeschränkung im Wohnungseigentumsrecht, S. 57; *Wermelinger*, SVIT – Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 24: Der delegierte Vertreter einer juristischen Person ist – sofern er Organ dieser juristischen Person ist – nicht als Vertreter im Sinne einer Drittvertretung gem. Art. 32ff. OR, sondern als Stockwerkeigentümer zu behandeln.



In Liechtenstein vertritt jedes Mitglied des Verwaltungsrats die Aktiengesellschaft nach Art. 344 PGR, der Vorstand den Verein nach Art. 251 PGR, die Verwaltung (der Vorstand) die Genossenschaft nach Art. 474 PGR, und für die GmbH der geschäftsführende Gesellschafter nach Art. 397 Abs. 1 PGR oder der geschäftsführende Nichtgesellschafter nach Art. 398 Abs. 1 PGR.

Im Fall des Miteigentums am Sondereigentum oder Sonderrecht ist das Stimmrecht einheitlich für alle Miteigentümer auszuüben. Dazu kann die Stimmrechtsausübung durch einen von den Miteigentümern hierzu berechtigten Miteigentümer für die gesamte Miteigentümergeinschaft erfolgen; die Nachweisführung der Berechtigung hierzu hat im Innenverhältnis unter den Miteigentümern zu erfolgen.<sup>271</sup>

### **A. Die Willensbildung durch Beschluss in der Versammlung**

Allen drei Rechtsordnungen gemeinsam ist der Umstand, dass die Eigentümerversammlung als physische Zusammenkunft der Eigentümer zur Willensbildung und Willensäußerung dient.<sup>272</sup> Durch die Beschlussfassung können die Eigentümer unter Berücksichtigung der jeweils erforderlichen Mehrheitserfordernisse Entscheidungen treffen und so ihre Mitwirkungsrechte an der gemeinschaftlichen Verwaltung ausüben.<sup>273</sup> Die Eigentümerversammlung wird in Deutschland ebenso als „Willensbildungsorgan“<sup>274</sup> der Wohnungseigentümergeinschaft gesehen wie auch die Schweizer Stockwerkeigentümerversammlung als oberstes und

---

<sup>271</sup> *Wermelinger*, SVIT – Das Stockwerkeigentum, Art. 712b Rn. 26, der weiter ausführt, dass neben der Stockwerkeigentümergeinschaft eine weitere „Miteigentümergeinschaft“ besteht, die eigenen Regeln unterstellt ist und auch einer separaten Miteigentumsordnung unterliegen kann; *Häublein*, Die Vertretung von Wohnungseigentümern durch den Verwalter in der Versammlung, ZWE 2012, 1, 2; *Hügel/Elzer*, Wohnungseigentumsgesetz, § 25 Rn. 39.

<sup>272</sup> *Meier-Hayoz/Rey*, Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 12.

<sup>273</sup> *Bartholome*, in Timme, Michael (Hrsg.), BeckOK WEG, § 23 Rn. 1.

<sup>274</sup> BGH, Beschluss vom 17.11.2016 – V ZB 73/16, ZWE 2017, 101, 102; *Krampen-Lietzke*, Folgen der (Teil-)Rechtsfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft, RNotZ 2013, 575, 578; *Armbrüster*, Der Grundstückserwerb durch Wohnungseigentümergeinschaften, NZG 2017, 441, 449.

einziges willensbildendes Organ der Stockwerkeigentümergeinschaft gesehen wird.<sup>275</sup> Im liechtensteinischen Stockwerkeigentum wird die Versammlung der Stockwerkeigentümer unter Verweis auf das Vereinsrecht über Art. 170m Abs. 2 SR nach Art. 249 Abs. 1 PGR<sup>276</sup> ebenfalls als oberstes Organ eingeordnet.<sup>277</sup>

*Endres*<sup>278</sup> führt hierzu zutreffend aus, dass hier der Begriff „Organ“ mangels der Einordnung der Wohnungs- und der Stockwerkeigentümergeinschaften als juristische Personen<sup>279</sup> nicht im juristischen Sinn als Organ einer juristischen Person, sondern lediglich im weiteren Sinn zu verstehen ist.

## I. Wirksamkeitsvoraussetzungen

Beschlüsse, die im Rahmen der Wohnungs- bzw. Stockwerkeigentümergeinschaftsversammlung gefasst wurden, sind wirksam, wenn zunächst die Einberufung zur Versammlung ordnungsmäßig erfolgt (1.), die Beschlussfähigkeit grundsätzlich gegeben ist (2.) und über Beschlüsse, für deren Beschlussfassung die entsprechende Beschlusskompetenz vorliegt (3.), mit der jeweils erforderlichen Mehrheit abgestimmt wird (4.). Ferner müssen alle weiteren, evtl. ergänzend vereinbarten, Wirksamkeitsvoraussetzungen erfüllt sein (5.-7.).

---

<sup>275</sup> Botschaft Stockwerkeigentum, BBl 1962 II 1461, 1519; *Stocker*, Die Rechtsfähigkeit der Stockwerkeigentümergeinschaft (StWEG), in Wermelinger, Amédéo (Hrsg.), Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2016, S. 186.

<sup>276</sup> „Die Versammlung der Mitglieder bildet das oberste Organ des Vereins“, Art. 249 Abs. 1 PGR.

<sup>277</sup> *Opilio*, Liechtensteinisches Sachenrecht, Art. 170m Rn. 1.

<sup>278</sup> *Endres*, Die rechtliche Konstruktion der Eigentümergeinschaft, S. 147.

<sup>279</sup> Siehe hierzu 1. Kapitel, D. II.

## 1. Einberufung der Versammlung

### a) Deutschland

Nach § 24 WEG wird die Versammlung der Wohnungseigentümer mindestens einmal im Jahr (§ 24 Abs. 1 WEG) in Textform (§ 24 Abs. 4 Satz 1 WEG) einberufen, wobei die Versammlung als reine Organisationsform auch abbedungen bzw. ein anderer als der jährliche Turnus vereinbart werden kann.<sup>280</sup> Darüber hinaus hat der Verwalter in den durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer bestimmten Fällen (§ 24 Abs. 2 Alt. 1 WEG) die Versammlung einzuberufen oder wenn dies schriftlich unter Angabe des Zweckes und der Gründe von mehr als einem Viertel der Wohnungseigentümer verlangt wird (§ 24 Abs. 2 Alt. 2 WEG). Die Frist der Einberufung soll, sofern nicht ein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, mindestens zwei Wochen betragen (§ 24 Abs. 4 Satz 2 WEG). Diese Soll-Frist ist auch für eine etwa mangels Beschlussfähigkeit<sup>281</sup> notwendige Zweitversammlung im Sinne des § 25 Abs. 4 Satz 1 WEG einzuhalten.

Nach § 23 Abs. 2 WEG ist es für die Gültigkeit eines Beschlusses erforderlich, dass der Gegenstand des Beschlusses bei der Einberufung zur Versammlung hinreichend bestimmt ist, was regelmäßig durch den Verwalter in Form einer durch ihn aufgestellten Tagesordnung erfolgt, welche zugleich Ablauf- und Diskussionsordnung darstellt.<sup>282</sup> Gleichwohl steht es jedem Eigentümer bzw. Stimmberechtigten frei, eigene Beschlussanträge zu stellen und die Formulierung des Beschlusstextes frei zu wählen.<sup>283</sup> Sofern der Beschlussgegenstand nicht hinreichend bestimmt ist, was etwa bei der Absicht der Beschlussfassung

---

<sup>280</sup> *Merle*, in Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 24 Rn. 8; *Hauger*, Schweizerisches Stockwerkeigentum und deutsches Wohnungseigentum im Rechtsvergleich, S. 204; aA *Bärmann/Pick*, Wohnungseigentumsgesetz, § 24 Rn. 2.

<sup>281</sup> Siehe hierzu unten A. I. 2. Lit. a).

<sup>282</sup> *Hügel/Elzer*, Wohnungseigentumsgesetz, § 23 Rn. 54.

<sup>283</sup> *Müller*, Die Beschlussfassung, ZWE 2000, 237, 242; *Merle*, in Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 23 Rn. 96.

unter dem Tagesordnungspunkt „Sonstiges“ regelmäßig der Fall ist, dürfen diese nur Angelegenheiten von untergeordneter Bedeutung zum Beschlussgegenstand haben, da diese sonst anfechtbar sind.<sup>284</sup>

Fehlt der Verwalter oder weigert er sich pflichtwidrig, die Versammlung der Wohnungseigentümer einzuberufen, so kann die Versammlung auch, falls ein Verwaltungsbeirat (§ 29 WEG) bestellt ist, von dessen Vorsitzendem oder dessen Vertreter einberufen werden (§ 24 Abs. 3 WEG). Für den Fall, dass weder der Verwalter noch der bestellte Verwaltungsbeirat zur Versammlung einlädt, besteht gem. § 43 Nr. 3 WEG die Möglichkeit, den Verwalter gerichtlich zur Einberufung verpflichten zu lassen oder einen Eigentümer unter Vorlage der konkreten Tagesordnungspunkte gerichtlich ermächtigen zu lassen, die Versammlung einzuberufen.<sup>285</sup> Auch kann durch Klage auf Bestellung eines Verwalters nach § 43 Nr. 1 i. V. m. § 21 Abs. 4 WEG ein Verwalter nach Ermessen des Gerichts bestellt werden, der dann nach § 24 WEG zur Versammlung einzuladen hat.<sup>286</sup>

Einzuladen sind alle zum Zeitpunkt des Versands der Einladung bekannten Eigentümer bzw. bei juristischen Personen deren gesetzliche Vertreter und bei

---

<sup>284</sup> OLG Hamm, Beschluss vom 8.12.1992 – 15 W 218/91, NJW-RR 1993, 468, wonach ein Verstoß gegen das Gebot der Bezeichnung des Gegenstandes der Beschlussfassung in der Einladung nicht dadurch folgenlos wird, dass der anfechtende Eigentümer außerhalb der Einladung erfährt, worüber abgestimmt werden soll, und auch ein Verzicht auf die Bezeichnung des Gegenstandes der Beschlussfassung in der Einladung der Zustimmung aller Wohnungseigentümer darf.

<sup>285</sup> *Bartholome*, in Timme, Michael (Hrsg.), BeckOK WEG, § 24 Rn. 44.

<sup>286</sup> *Hügel/Elzer*, Wohnungseigentumsgesetz, § 26 Rn. 70.

Miteigentümerschaft alle Miteigentümer<sup>287</sup>, wobei das Stimmrecht hiervon unabhängig zu betrachten ist.<sup>288</sup>

Auch der Ersterwerber, dessen Übereignungsanspruch durch eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch gesichert wurde und dem bereits der Besitz an der Wohnung – meist durch Übergabe – verschafft wurde, ist, im Fall des Ersterwerbs vom Bauträger oder Aufteiler, zur Eigentümerversammlung der „werdenden Wohnungseigentümergeinschaft“<sup>289</sup> einzuladen<sup>290</sup>, ferner auch der Eigentümer eines Sondereigentums, welches nicht bzw. noch nicht errichtet wurde.<sup>291</sup>

Sofern ein Mitglied des Verwaltungsbeirats nicht oder nicht mehr Eigentümer ist, ist auch dieser zur Versammlung einzuladen, da insbesondere der Vorsitzende des Verwaltungsbeirats bzw. dessen Vertreter die Unterzeichnung der Niederschrift über die auf der Versammlung gefassten Beschlüsse gem. § 24 Abs. 6 WEG sonst nicht pflichtgemäß erfüllen kann, da er ohne Einladung und Teilnahme nicht bestätigen kann, dass die gefassten Beschlüsse auch korrekt in der Niederschrift wiedergegeben wurden.<sup>292</sup>

---

<sup>287</sup> *Drabek*, Vorbereitung und Durchführung von Eigentümerversammlungen, ZWE 2000, 395, 396; *Hügel/Elzer*, Wohnungseigentumsgesetz, § 24 Rn. 6, wonach alle Miteigentümer nur dann zu laden sind, wenn kein gemeinsamer Empfangsbevollmächtigter i. S. d. § 171 ZPO von den Miteigentümern bestimmt wurde.

<sup>288</sup> OLG Zweibrücken, Beschluss vom 21.11.2002 – 3 W 179/02, BeckRS 2002, 30294780; *Hügel/Elzer*, Wohnungseigentumsgesetz, § 24 Rn. 3ff., mit weiteren Nachweisen.

<sup>289</sup> *Hügel/Elzer*, Wohnungseigentumsgesetz, § 10 Rn. 36; *Suilmann*, in Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 10 Rn. 8, 9; *Reymann*, Die Verbandsstruktur der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft, ZWE 2009, 233, 235.

<sup>290</sup> BGH, Urteil vom 11.12.2015 – V ZR 80/15, NZM 2016, 266; BGH, Urteil vom 24.7.2015 – V ZR 275/14, NZM 2015, 742; *Reymann*, Verbandszugehörigkeit des werdenden Wohnungseigentümers trotz Veräußerung der Wohnungseinheit unter Abtretung des vorgemerkten Übereignungsanspruchs und Besitzübertragung, EWiR 2015, 701.

<sup>291</sup> LG München I, Urteil vom 15.3.2017 – 1 S 10106/16, BeckRS 2017, 111349; *Hügel/Elzer*, Wohnungseigentumsgesetz, § 10 Rn. 17, mit weiteren Nachweisen zum isolierten Miteigentumsanteil.

<sup>292</sup> *Merle*, in Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 24 Rn. 48, mit weiteren Nachweisen; aA BayObLG, Beschluss vom 28.10.1987 – BReg. 2 Z 124/87, NJW-RR 1988, 270, wonach ein

Wenn das Sondereigentum unter Zwangsverwaltung steht, sind sowohl der Eigentümer als auch der Zwangsverwalter zu laden.<sup>293</sup> Der Insolvenzverwalter ist für den Fall zu laden, dass das Insolvenzverfahren eröffnet ist und das Sondereigentum, aus dem sich das Stimm- bzw. Teilnahmerecht ergibt, zur Insolvenzmasse gehört, da dann nach § 80 Abs. 1 InsO nur dieser die Rechte und Pflichten des Wohnungseigentümers wahrnimmt.<sup>294</sup> Dinglich berechnigte Personen, wie Nießbrauchsberechtigte, Wohnungsberechtigte i. S. d. § 1093 BGB oder der Begünstigte eines Dauerwohnrechts i. S. d. § 31 WEG, sind hingegen nicht einzuladen.<sup>295</sup>

## b) Schweiz

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer als einzig zwingendes Organisationselement<sup>296</sup> der Stockwerkeigentümergeinschaft hat ebenfalls jährlich stattzufinden. Dies folgt aus Art. 712m Abs. 1 Nr. 4 ZGB. Danach hat die Versammlung die Befugnis, jährlich den Kostenvoranschlag, die Rechnung und die Verteilung der Kosten unter den Eigentümer zu genehmigen. Über Art. 712m Abs. 2 ZGB wird ferner auf Art. 64 Abs. 3 ZGB verwiesen, wonach die Versammlung auch dann einzuberufen ist, wenn entweder weitere Einberufungsgründe vereinbart wurden oder wenn ein Fünftel der Eigentümer die Einberufung verlangt. Die Einladung hierzu hat durch den Verwalter zu erfolgen, Art. 712n Abs. 1 ZGB. Ist kein Verwalter bestellt und ist für diesen Fall keine

---

Mitglied des Verwaltungsbeirats zwar auch ein Nichteigentümer sein kann, jedoch seine Teilnahme an der Eigentümerversammlung zur sachgerechten Erfüllung seiner Aufgaben als Verwaltungsbeirat nicht erforderlich sei. Eine ausgebliebene Ladung des Verwaltungsbeirats, der nicht Eigentümer ist, demnach grundsätzlich keinen Grund darstellt, die gefassten Beschlüsse für ungültig zu erklären.

<sup>293</sup> KG, Beschluss vom 27.8.1986 – 24 W 5931/85, NJW-RR 1987, 77; *Drasdo*, Die Zwangsverwaltung von Wohnungseigentum, ZWE 2006, 68, 74.

<sup>294</sup> *Merle*, in Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 24 Rn. 47.

<sup>295</sup> BGH, Beschluss vom 7.3.2002 – V ZB 24/01, NJW 2002, 1647.

<sup>296</sup> *Wermelinger*, SVIT – Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 4.

ausdrückliche Regelung getroffen worden, so kann jeder Eigentümer zur Versammlung einladen.<sup>297</sup>

In der Versammlung sind nur diejenigen Beschlüsse abzuhandeln, die vorher entsprechend angekündigt wurden (Art. 67 Abs. 3 ZGB). Die Beschlusspunkte werden in der sogenannten Traktandenliste<sup>298</sup> aufgeführt.

Ein ausdrückliches Schriftformerfordernis ergibt sich für die Einladung aus dem Gesetz nicht, sodass selbst eine mündliche Einladung möglich ist, was für den Einladenden jedoch die Nachweisführung – insbesondere über den Inhalt der Einladung – erheblich erschwert.

Eine Einladungsfrist für die Erstversammlung ist ebenfalls nicht gesetzlich normiert, jedoch sollte in Anbetracht der Einladungsfrist zur Zweitversammlung nach Art. 712p Abs. 2 ZGB eine ebenfalls zehntägige Einladungsfrist im Reglement eingehalten werden, da sonst im Streitfall durch einen Richter über die Zulässigkeit der vom Einladenden gewählten Frist zu entscheiden ist.<sup>299</sup>

Sofern der Stockwerkanteil i. S. d. Art. 8 ff. VZG gepfändet wurde, ist die Verwaltungsbefugnis durch den Stockwerkeigentümer nach Art. 16 ff. VZG an die zuständige Behörde abzutreten, welche nach Art. 23c VZG auch das Stimmrecht ausübt und entsprechend zur Stockwerkeigentümerversammlung einzuladen ist. Dies gilt aufgrund des Verweises der Art. 101 Abs. 1 VZG bzw. Art. 130b Abs. 3 VZG auf Art. 23c Abs. 1 VZG auch im Pfandverwertungs- bzw. im Konkursverwertungsverfahren.<sup>300</sup>

---

<sup>297</sup> *Wermelinger*, SVIT – Das Stockwerkeigentum, Art. 712n Rn. 10, mit weiteren Nachweisen.

<sup>298</sup> In Deutschland meist „Tagesordnung“.

<sup>299</sup> *Meier-Hayoz/Rey*, Das Stockwerkeigentum, Art. 712n Rn. 18; *Wermelinger*, SVIT – Das Stockwerkeigentum, Art. 712n Rn. 26.

<sup>300</sup> *Wermelinger*, SVIT – Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 25.

### c) Liechtenstein

Wie das schweizerische Recht sieht auch das liechtensteinische Recht die jährliche Versammlung vor (Art. 170m Abs. 4 SR), zu welcher vom Verwalter einzuladen ist (Art. 170n Abs. 1 SR). Der Beschlussgegenstand muss ebenfalls angekündigt werden, um hierüber abstimmen zu können (Art. 250 Abs. 3 PGR i. V. m. Art. 170m Abs. 2 SR).

Auch im liechtensteinischen Recht finden sich weder zwingende Vorschriften bzgl. der Form der Einladung zur Versammlung noch zu deren Frist.

Die aus dem schweizerischen Recht bekannten Minderheitenrechte aus Art. 64 Abs. 3 ZGB wurden durch das „Gesetz über die Abänderung des Personen- und Gesellschaftsrechts“ vom 13.12.2006 mit Wirkung vom 21.2.2007 ins liechtensteinische Recht übertragen.<sup>301</sup> Das liechtensteinische Vereinsrecht und damit auch das Recht des Stockwerkeigentums sieht nun auch vor, dass die Versammlung auf Verlangen von mindestens einem Fünftel der Eigentümer einzuberufen ist, wengleich dies in der liechtensteinischen Literatur bisher noch keine Berücksichtigung findet.<sup>302</sup>

Innovativ erscheint die Meinung, dass auch eine andere als die physische Präsenz, etwa eine Videokonferenz, beschlossen werden kann.<sup>303</sup>

---

<sup>301</sup> LGBl. 2007 Nr. 38.

<sup>302</sup> *Opilio*, Liechtensteinisches Sachenrecht, Art. 170n Rn. 4, berücksichtigt dieses Änderungs-gesetz in seinem Kommentar aus 2009 nicht und führt daher weiterhin aus, dass dieses Minder-heitenrecht nicht bestehe.

<sup>303</sup> *Opilio*, Liechtensteinisches Sachenrecht, Art. 170n Rn. 2.



## 2. Beschlussfähigkeit

### a) Deutschland

Nach § 25 Abs. 3 WEG ist die Versammlung nur beschlussfähig, wenn durch die erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile, berechnet nach der im Grundbuch eingetragenen Größe dieser Anteile, vertreten ist.<sup>304</sup> Ist eine Versammlung nicht gemäß § 25 Abs. 3 WEG beschlussfähig, so hat der Verwalter eine neue Versammlung mit dem gleichen Gegenstand einzuberufen. Eine solche Zweitversammlung ist dann ohne Rücksicht auf die Höhe der vertretenen Anteile beschlussfähig, worauf bei der Einberufung hinzuweisen ist, § 25 Abs. 4 WEG. Fehlt ein solcher Hinweis in der Einladung zur Zweitversammlung, bleibt für die Zweitversammlung das Mehrheitserfordernis aus § 25 Abs. 3 WEG bestehen.<sup>305</sup>

Jedoch kann von § 25 Abs. 3 WEG durch Vereinbarung abgewichen werden.<sup>306</sup> Eine Änderung der Anzahl der für die Beschlussfähigkeit notwendigen stimmberechtigten Wohnungseigentümer kann z.B. dadurch erreicht werden, dass jede nach § 24 WEG ordnungsgemäß einberufene Versammlung, unabhängig von der Anzahl der Erschienenen, beschlussfähig ist oder die Beschlussfähigkeit nur zu Beginn der Versammlung festgestellt werden muss und nicht bei jedem einzelnen Tagesordnungspunkt gesondert.<sup>307</sup> Möglich ist auch eine Verschärfung der Beschlussfähigkeitsvoraussetzungen, z.B. dadurch, dass die Versammlung nur bei Anwesenheit von zwei Dritteln der stimmberechtigten Wohnungseigentümer oder ausschließlich als Vollversammlung mit Anwesenheit aller Eigentümer

---

<sup>304</sup> 50 % der gesamten Miteigentumsanteile plus ein Miteigentumsanteil.

<sup>305</sup> *Merle*, in Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 25 Rn. 115.

<sup>306</sup> OLG Frankfurt a. M., Beschluss vom 24.8.2006 – 20 W 214/06, 20 W 215/06, BeckRS 2007, 1574.

<sup>307</sup> OLG Zweibrücken, Beschluss vom 7.3.2002 – 3 W 184/01, ZWE 2002, 283, wonach die Beschlussfähigkeit einer Wohnungseigentümerversammlung nach § 25 Abs. 3 WEG grundsätzlich für jede einzelne Beschlussfassung gesondert zu prüfen ist; *Merle*, in Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 25 Rn. 109.

beschlussfähig ist. Das führt bei einer größeren Anzahl von Sondereigentums-einheiten regelmäßig dazu, dass die Beschlussfähigkeit der Erstversammlung nie bzw. nur äußerst selten gegeben ist und folglich eine Zweitversammlung notwendig wird.<sup>308</sup>

Oft wird daher aus Gründen der Praktikabilität in Gemeinschaftsordnungen vereinbart, dass entweder keine Mindestanzahl von Vertretern erforderlich ist oder für die Zweitversammlung nach § 25 Abs. 4 WEG die Soll-Frist von zwei Wochen aus § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG für die Einladung entfällt, sodass die Zweitversammlung noch am selben Tag, etwa eine halbe Stunde nach dem ursprünglich angesetzten Beginn der Erstversammlung, stattfinden darf. In der Regel finden sich in der nicht am selben Tag stattfindenden Zweitversammlung noch weniger Stimmberechtigte ein als bei der – womöglich nur knapp – nicht beschlussfähigen Erstversammlung.

Sofern jedoch bei einzelnen Tagesordnungspunkten Stimmberechtigte, die mehr als die Hälfte der Miteigentumsanteile auf sich vereinen, vom Stimmrecht, etwa nach § 25 Abs. 5 WEG oder aufgrund ergänzender Vereinbarungen, ausgeschlossen bzw. dauerhaft von einem Stimmverbot betroffen sind, ist für diese Tagesordnungspunkte eine beschlussfähige Erstversammlung unmöglich. Deshalb ist bei dieser Konstellation bereits die Erstversammlung beschlussfähig, selbst wenn durch die erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer weniger als die Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten sind.<sup>309</sup>

---

<sup>308</sup> Jennißen, Beschlussfähigkeit der Versammlung, ZWE 2016, 8, 9.

<sup>309</sup> BayObLG, Beschluss vom 19.12.2001 – 2Z BR 15/01, ZMR 2002, 527; Rüscher, in Bärmann/Seuß, Praxis des Wohnungseigentums, C. Rn. 656, mit weiteren Nachweisen: In diesem Fall sei die Einberufung und Abhaltung einer Zweitversammlung insoweit nur eine „sinnlose Förmerei“.

## b) Schweiz

Die Beschlussfähigkeit ist nach Art. 712p Abs. 1 ZGB nur dann gegeben, wenn die Hälfte aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zur Hälfte anteilsberechtig sind, mindestens aber zwei Stockwerkeigentümer anwesend oder vertreten sind.

Wenn die Erstversammlung nicht beschlussfähig ist, ist nach Art. 712p Abs. 2 ZGB eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von zehn Tagen seit der ersten Versammlung stattfinden darf. Nach Art. 712p Abs. 3 ZGB ist diese Zweitversammlung nur beschlussfähig, wenn ein Drittel der Stockwerkeigentümer, mindestens aber zwei anwesend oder vertreten sind.

Sofern keine andere Regelung getroffen wurde, ist die Beschlussfähigkeit für jeden Beschluss durch den Versammlungsleiter neu festzustellen. Das kann dazu führen, dass durch das Verlassen der Versammlung Einzelner die Beschlussfähigkeit vom einen auf den anderen Beschlusspunkt – wie auch im deutschen Recht – nicht mehr gegeben ist. Ein dennoch gefasster Beschluss ohne Beschlussfähigkeit ist rechtswidrig und anfechtbar, jedoch nicht zwingend nichtig. Dabei ist nach *Wermelinger*<sup>310</sup> in denjenigen Fällen zutreffend von Nichtigkeit auszugehen, in denen das Stockwerkeigentum nur aus zwei Stockwerkeigentümern besteht und nur einer hiervon die Versammlung durchführt, oder aber wenn die Versammlung trotz einer schweren Verletzung der Beschlussfähigkeitsvorschriften durchgeführt und Beschlüsse gefasst wurden, etwa bei einer Vertretung von lediglich 15 % der Wertquoten.

Der Fall, dass auch die Zweitversammlung nicht beschlussfähig ist, ist weder gesetzlich normiert, noch ist ein praktikabler Lösungsansatz im Gesetz erkennbar, der über die Durchführung notwendiger Maßnahmen im Sinne des Art. 647 Abs. 2 ZGB aufgrund richterlicher Anordnung oder die dringende Schadensabwehr durch den Verwalter nach Art. 712s Abs. 1 ZGB hinaus anwendbar

---

<sup>310</sup> *Wermelinger*, SVIT – Das Stockwerkeigentum, Art. 712p Rn. 31ff.

wäre.<sup>311</sup> Über eine entsprechende Gesetzesänderung ist also nachzudenken (dazu unten C. I.).

### c) Liechtenstein

Im liechtensteinischen Recht wurden die vom schweizerischen Recht übernommenen Voraussetzungen der Beschlussfähigkeit in Art. 170p SR wortgleich normiert.<sup>312</sup> Weder abweichende Stimmen aus der Literatur, noch diesbezügliche Rechtsprechung liegen hierzu vor, weshalb auf die Ausführungen zum schweizerischen Recht verwiesen wird.

## 3. Beschlusskompetenz

Wenn die genannten Voraussetzungen erfüllt sind, können die Eigentümer mit ihrer Stimme eine Angelegenheit durch Beschluss ordnen, sofern sie hierzu legitimiert sind. Diese Legitimation kann sich sowohl aus dem Gesetz als auch durch eine entsprechende Vereinbarung ergeben.

### a) Deutschland

Eigentümer können nur wirksame Beschlüsse fassen, wenn sie hinsichtlich des jeweiligen Beschlussgegenstands eine entsprechende Regelungskompetenz, namentlich die Beschlusskompetenz, haben.<sup>313</sup>

Nach der Entscheidung des BGH vom 20.9.2000<sup>314</sup> zur Beschlusskompetenz von Wohnungseigentümern, sind Beschlüsse, die ohne Beschlusskompetenz gefasst wurden, nicht rechtswidrig und anfechtbar, sondern nichtig. Ein Beschluss, der ohne Beschlusskompetenz gefasst wird, kann somit nicht in Bestandskraft erwachsen. Dies gilt insbesondere für Beschlüsse, für die durch die WEG-

---

<sup>311</sup> *Wermelinger*, SVIT – Das Stockwerkeigentum, Art. 712p Rn. 51ff.

<sup>312</sup> *Opilio*, Liechtensteinisches Sachenrecht, Art. 170p Rn. 1.

<sup>313</sup> *Bartholome*, in Timme, Michael (Hrsg.), BeckOK WEG, § 23 Rn. 66.

<sup>314</sup> BGH, Beschluss vom 20.9.2000 – V ZB 58/99, NJW 2000, 3500.

Reform vom 1.7.2007 eine Beschlusskompetenz geschaffen wurde, die aber vor dem 1.7.2007 gefasst wurden.<sup>315</sup> Abzustellen ist hier jeweils auf den Zeitpunkt der tatsächlichen Beschlussfassung, also in der Regel auf denjenigen Tag der Eigentümerversammlung, an dem der Beschluss verkündet wurde.<sup>316</sup>

Die Beschlusskompetenz kann sich sowohl direkt aus dem Gesetz als auch aus Vereinbarungen der Eigentümer ergeben, wenn die Beschlussfassung als Entscheidungsform vorgesehen ist.<sup>317</sup> Die Beschlusskompetenz fehlt hingegen bei gesetzwidrigem Handeln, bei vereinbarungswidrigem Handeln oder bei Unzuständigkeit der Eigentümergemeinschaft.

Zuständigkeiten ergeben sich direkt aus dem Wohnungseigentumsgesetz, das Beschlusskompetenzen für die Eigentümer in den §§ 12 Abs. 4, 15 Abs. 2, 16 Abs. 3, 16 Abs. 4, 18 Abs. 3, 21 Abs. 3, 21 Abs. 7, 22 Abs. 1, 22 Abs. 2, 22 Abs. 3, 24 Abs. 8, 26 Abs. 1, 27 Abs. 2 Nr. 3, 27 Abs. 3 Satz 1 Nr. 7, 27 Abs. 3 Satz 3, 27 Abs. 5, 28 Abs. 4, 28 Abs. 5, 29 Abs. 1, 45 Abs. 2 WEG vorsieht und wonach Beschlüsse in der Regel mit einfacher Stimmenmehrheit<sup>318</sup> beschlossen werden. Für die Kostenverteilung von Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen können die Eigentümer nach § 16 Abs. 4 WEG ausdrücklich nur für den Einzelfall<sup>319</sup> beschließen, dass von der grundsätzlichen Kostenverteilung gem. § 16 Abs. 2 WEG, der Kostentragung nach Miteigentumsanteilen, mit doppelt qualifizierter Mehrheit<sup>320</sup> abgewichen wird. Ferner können Modernisierungsmaßnahmen nach § 22 Abs. 2 WEG seit der Reform mit doppelt qualifizierter Mehrheit beschlossen werden.

---

<sup>315</sup> *Hogenschurz*, in Timme, Michael (Hrsg.), BeckOK WEG, § 62 Rn. 11.

<sup>316</sup> BGH, Urteil vom 16.1.2009 – V ZR 74/08, NJW 2009, 999, 1000; OLG Frankfurt am Main, Beschluss vom 17.7.2008 – 20 W 325/06, ZMR 2009, 864; OLG Frankfurt am Main, Beschluss vom 15.11.2010 – 20 W 138/08, NZM 2011, 37; *Merle*, in Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 62 Rn. 2.

<sup>317</sup> *Bartholome*, in Timme, Michael (Hrsg.), BeckOK WEG, § 23 Rn. 67.

<sup>318</sup> Siehe 3. Kapitel, A. I. Nr. 4 Lit. a) 1).

<sup>319</sup> BGH, Urteil vom 18.6.2010 – V ZR 164/09, NZM 2010, 584.

<sup>320</sup> Siehe 3. Kapitel, A. I. Nr. 4 Lit. a) 2).

Darüber hinaus kann sich eine Beschlusskompetenz aus Vereinbarungen ergeben, die, wenn sie gem. § 10 Abs. 3 WEG im Grundbuch eingetragen sind, auch den Rechtsnachfolger binden. Vereinbarungen regeln die schuldrechtliche Beziehung aller Eigentümer untereinander auf Dauer und sind folglich von allen Eigentümern zu treffen. Dergestalt können die Eigentümer gem. § 10 Abs. 2 WEG auch vom Wohnungseigentumsgesetz abweichende Regelungen treffen, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich bestimmt ist. Sie können mithin auch bestehende gesetzliche Beschlusskompetenzen erweitern, einschränken oder neue Beschlusskompetenzen schaffen.<sup>321</sup> Die Grenzen dieser privatautonomen Regelungen ergeben sich aus §§ 11 Abs. 1 Satz 2, 11 Abs. 3, 12 Abs. 2 Satz 1, 12 Abs. 4 Satz 2, 16 Abs. 5, 18 Abs. 4, 20 Abs. 2, 22 Abs. 2 Satz 2, 26 Abs. 2 Halbsatz 2, 27 Abs. 4 WEG.<sup>322</sup>

Vereinbarungen können durch Beschlüsse verändert werden, sofern eine entsprechende Öffnungsklausel dies gestattet, die zuvor von allen Eigentümern, etwa bereits in der Gemeinschaftsordnung, vereinbart worden sein muss.<sup>323</sup> Diese Öffnungsklausel kann der Gemeinschaft eine über das Gesetz hinausgehende Beschlusskompetenz zur Änderung der Gemeinschaftsordnung durch einen Mehrheitsbeschluss einräumen, wobei an diesen Beschluss, der auch als „Mehrheitsvereinbarung“<sup>324</sup> bezeichnet wird, meist höhere Mehrheitsanforderun-

---

<sup>321</sup> BGH, Beschluss vom 27.6.1985 – VII ZB 21/84, NJW 1985, 2832; *Bartholome*, in Timme, Michael (Hrsg.), BeckOK WEG, § 23 Rn. 128.

<sup>322</sup> *Hügel/Elzer*, Wohnungseigentumsgesetz, § 10 Rn. 112.

<sup>323</sup> *Suilmann*, in Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 10 Rn. 140; *Fisch*, Vereinbarungsersetzende Mehrheitsbeschlüsse im Wohnungseigentumsrecht, MittRhNotK 1999, 214, 233: Für den Fall, dass die Teilungserklärung einen Vorbehalt enthält, der es zulässt, dass die Gemeinschaftsordnung mehrheitlich geändert werden kann und die Eigentümergemeinschaft hiervon Gebrauch macht, ist die aufgrund des Änderungsvorbehalts ergangene Entschließung als Beschluss mit Vereinbarungsinhalt zu werten.

<sup>324</sup> *Hügel*, Die Gestaltung von Öffnungsklauseln, ZWE 2001, 578, 582.

gen als sonst, z.B. eine Zustimmung von drei Vierteln aller Stimmberechtigten, gestellt werden.<sup>325</sup>

Falls ein Gegenstand bereits durch Beschluss geregelt worden ist, besteht die Möglichkeit eines Zweitbeschlusses über diesen Beschlussgegenstand. Die Bestandskraft des Erstbeschlusses steht der Fassung eines Zweitbeschlusses nicht entgegen, wobei die Mehrheitserfordernisse des Zweitbeschlusses denen des Erstbeschlusses entsprechen und kein sachlicher Grund für den Zweitbeschluss vorliegen muss.<sup>326</sup>

## b) Schweiz

Die Beschlusskompetenz im schweizerischen Recht ergibt sich sowohl aus Art. 712m Abs. 1 ZGB als auch aus den Art. 647ff. 712e Abs. 2, 712g Abs. 2, 712g Abs. 3, 712r Abs. 1 ZGB.<sup>327</sup> Ferner kann die Beschlusskompetenz durch Kompetenzzuordnung, etwa im Reglement, erweitert werden.<sup>328</sup> Jedoch ist die Beschlusskompetenz im schweizerischen Recht dahingehend beschränkt, dass zwingend gemeinschaftliche Teile i. S. d. Art. 712b Abs. 2 ZGB der Herrschaft der Stockwerkeigentümergeinschaft nicht etwa durch anderweitige Kompetenzzuordnungen zugunsten einzelner Eigentümer entzogen werden können; anderslautende Vereinbarungen sind nichtig.<sup>329</sup>

---

<sup>325</sup> BGH, Beschluss vom 27.6.1985 – VII ZB 21/84, NJW 1985, 2832; *Hügel*, Die Gestaltung von Öffnungsklauseln, ZWE 2001, 578, 580; *Bartholome*, in Timme, Michael (Hrsg.), BeckOK WEG, § 16 Rn. 74ff.

<sup>326</sup> BGH, Beschluss vom 20.12.1990 – V ZB 8/90, NJW 1991, 979; BayObLG, Beschluss vom 13.12.2001 – 2 Z BR 93/01, ZWE 2002, 360; *Elzer*, in Timme, Michael (Hrsg.), BeckOK WEG, § 21 Rn. 101; *Merle*, in Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 23 Rn. 65ff. mit weiteren Nachweisen.

<sup>327</sup> *Hauger*, Schweizerisches Stockwerkeigentum und deutsches Wohnungseigentum im Rechtsvergleich, S. 204.

<sup>328</sup> *Wirz*, Schranken der Sonderrechtsausübung im Stockwerkeigentum, S. 195.

<sup>329</sup> *Wermelinger*, SVIT – Das Stockwerkeigentum, Art. 712b Rn. 140.

Werden Beschlüsse entgegen der vorgesehenen Kostenverteilung nach Art. 712h Abs. 3 ZGB gefasst, so sind diese anfechtbar<sup>330</sup>, nach herrschender Lehrmeinung nichtig.<sup>331</sup>

Die Ergänzung des bisherigen Art. 712f Abs. 3 ZGB (wonach die Aufhebung des Stockwerkeigentums von jedem Stockwerkeigentümer verlangt werden kann, wenn das Gebäude zu mehr als der Hälfte seines Wertes zerstört und der Wiederaufbau nicht ohne eine für den Stockwerkeigentümer schwer tragbare Belastung durchführbar ist [nun Art. 712f Abs. 3 Nr. 1 ZGB]) um den Art. 712f Abs. 3 Nr. 2 ZGB, welcher eine weitere Möglichkeit der Aufhebung des Stockwerkeigentums vorsieht – die Aufhebung von jedem Stockwerkeigentümer verlangt werden kann, wenn das Gebäude seit mehr als 50 Jahren in Stockwerkeigentum aufgeteilt ist und wegen des schlechten baulichen Zustandes nicht mehr bestimmungsgemäß genutzt werden kann – bedeutet eine erhebliche Erweiterung der Beschlusskompetenzen für die Eigentümer. Da eine Aufteilung in Stockwerkeigentum erst seit dem 1.1.1965 gesetzlich möglich ist, sind die Konsequenzen dieser Ergänzung des Art. 712f ZGB erst seit 2015 möglich; führten bisher aber noch zu keinen Folgen, die zu entsprechender Literatur oder Rechtsprechung geführt hätten.

### c) Liechtenstein

Die Beschlusskompetenz im liechtensteinischen Recht folgt in Anlehnung an das rezipierte schweizerische Recht sowohl aus Art. 170m Abs. 1 SR als auch aus dem Vereinsrecht der Art. 246ff. PGR und den Art. 170e Abs. 2, 170g Abs. 2,

---

<sup>330</sup> BGE, Urteil vom 21.5.1981 – 107 II 141, Erwägung 4, Fundstelle:  
<http://www.servat.unibe.ch/dfr/bge/c2107141.html> (Stand 27.5.2018).

<sup>331</sup> *Meier-Hayoz/Rey*, Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 66; *Giger*, Problemzone Stockwerkeigentum, S. 98.



170g Abs. 3, 170r Abs. 1 ZGB. Ferner ist auch im liechtensteinischen Recht die Erweiterung der Beschlusskompetenz möglich.<sup>332</sup>

#### 4. Erforderliche Mehrheiten

Je nach Beschlussgegenstand sind die Beschlüsse mit der hierfür entweder gesetzlich normierten oder durch Vereinbarung bestimmten Mehrheit der Stimmen zu fassen. Im Folgenden werden die gesetzlich normierten Mehrheitserfordernisse untersucht, wobei auf hiervon abweichende Mehrheitserfordernisse aus Vereinbarungen aufgrund der jeweiligen zum Teil liegenschaftsbezogenen, Veranlassungsgründe sowie der sich hieraus ergebenden Vielfalt nur vereinzelt eingegangen werden kann.

##### a) Deutschland

Das Wohnungseigentumsgesetz kennt die einfache Stimmenmehrheit (1), die doppelt qualifizierte Mehrheit (2), die Mehrheit der stimmberechtigten Eigentümer (3) und die Zustimmung aller Beeinträchtigten (4), damit ein Beschluss mit der jeweils hierzu notwendigen Mehrheit gefasst werden kann. Abgeänderte Mehrheitsverhältnisse können vereinbart werden, wenn keine ausdrückliche Abänderungssperre, wie in den §§ 12 Abs. 4, 16 Abs. 3, 4, 22 Abs. 2 WEG, gesetzlich normiert ist.<sup>333</sup>

##### 1) Einfache Stimmenmehrheit

Die einfache Stimmenmehrheit im Sinne des § 25 Abs. 1 WEG entspricht der Mehrheit der abgegebenen Stimmen der stimmberechtigten Eigentümer im Rahmen einer beschlussfähigen Eigentümerversammlung. Falls die Eigentümer

---

<sup>332</sup> *Opilio*, Liechtensteinisches Sachenrecht, Art. 170g Rn. 3.

<sup>333</sup> BGH, Beschluss vom 19.9.2002 – V ZB 30/02, NZM 2002, 995; *Merle*, Zur Feststellung des Beschlussergebnisses bei Vereinbarungen zur Stimmkraft, ZWE 2009, 15, 16ff., mit weiteren Nachweisen.

keine Vereinbarung getroffen haben, die in Abweichung vom gesetzlich vorgesehenen Kopfstimmrecht nach § 25 Abs. 2 WEG eine andere Zuordnung der Stimmkraft, etwa nach Wert- oder Objektprinzip, vorsieht, und auch keine Vereinbarung über die Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlungen getroffen wurde, die von § 25 Abs. 3 WEG abweicht, ist dies die Mehrheit der anwesenden Kopfstimmrechte, wobei die anwesenden stimmberechtigten Eigentümer 50 % der Gesamtmiteigentumsanteile plus einen Miteigentumsanteil vertreten müssten.<sup>334</sup> Bei einer abweichenden Vereinbarung über das Stimmrecht zugunsten des Wert- oder Objektprinzips entspricht die Mehrheit der abgegebenen Stimmen der Mehrheit der stimmberechtigten Eigentümer nach Miteigentumsanteilen bzw. Sondereigentumseinheiten, da das gesetzliche Kopfstimmprinzip des § 25 Abs. 2 WEG grundsätzlich, also auch bei gesetzlich geforderter Stimmenmehrheit, abdingbar ist.<sup>335</sup>

Stimmenthaltungen wirken sich auf das Abstimmungsergebnis nicht aus, da allein auf das Verhältnis der Ja-Nein-Stimmen für das Beschlussergebnis abzustellen ist, falls die Eigentümer nicht etwa vereinbart haben, dass Stimmenthaltungen als Gegenstimmen zu werten sind.<sup>336</sup>

---

<sup>334</sup> *Sauren*, Wohnungseigentumsgesetz, § 23 Rn. 28; *Becker*, in Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 16 Rn. 111.

<sup>335</sup> BGH, Urteil vom 10.7.2015 – V ZR 198/14, ZWE 2015, 410, ausdrücklich zu § 16 Abs. 3 WEG; *Blankenstein*, Öffnungsklauseln in Gemeinschaftsordnungen, ZWE 2016, 197, 200, wonach ein in der Gemeinschaftsordnung vereinbartes, allgemein vom Kopfprinzip abweichendes Stimmrecht auch für eine Beschlussfassung aufgrund vereinbarter Öffnungsklausel gilt; aA *Häublein*, Die Willensbildung in der Wohnungseigentümergeinschaft nach der WEG-Novelle, ZMR 2007, 409, 414; *Merle*, Zur Feststellung des Beschlussergebnisses bei Vereinbarungen zur Stimmkraft, ZWE 2009, 15ff., der zwischen stimmrechtsabweichenden Vereinbarungen etwa aus Gemeinschaften differenziert, die vor und nach der WEG-Reform zum 1.7.2007 errichtet wurden.

<sup>336</sup> BayObLG, Beschluss vom 11.4.1991 – BReg. 2 Z 28/91, NJW-RR 1992, 83; *Merle*, in Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 25 Rn. 123.

## 2) Doppelt qualifizierte Mehrheit

Durch die WEG-Reform vom 1.7.2007 wurde ein neues Mehrheitserfordernis geschaffen, das für Beschlüsse nach § 16 Abs. 4 WEG und § 22 Abs. 2 WEG gesetzlich normiert ist und eine doppelt qualifizierte Stimmenmehrheit aus der Kombination von Kopf- und Wertprinzip vorsieht.<sup>337</sup>

Nach § 16 Abs. 4 Satz 2 WEG sind Beschlüsse über die Kostentragung im Einzelfall im Sinne des § 16 Abs. 4 Satz 1 WEG mit der Mehrheit von drei Vierteln aller grundsätzlich stimmberechtigten – also nicht nur der anwesenden – Wohnungseigentümer im Sinne des § 25 Abs. 2 WEG, folglich mit Stimmrecht nach Köpfen, und zusätzlich zu dieser hohen Anforderung noch mit mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile, mithin nach dem Kopf- und dem Wertprinzip zu fassen. Durch diese beiden Mehrheitserfordernisse spricht man bei entsprechenden Beschlüssen von der Notwendigkeit einer doppelt qualifizierten Mehrheit.<sup>338</sup>

Dieses Mehrheitserfordernis ist neben Beschlüssen nach § 16 Abs. 4 WEG ebenfalls für Maßnahmen der Modernisierung oder der Anpassung des gemeinschaftlichen Eigentums an den Stand der Technik gem. § 22 Abs. 2 Satz 1 WEG erforderlich. Dadurch ist es möglich geworden, dass entsprechende Maßnahmen – insbesondere solche der Modernisierung – nicht mehr durch die Ablehnung einzelner Eigentümer blockiert werden können, aber gleichwohl dem Willen der überwiegenden Mehrheit der Eigentümer entsprechen müssen.<sup>339</sup>

Eine Einschränkung oder ein Ausschluss dieser doppelt qualifizierten Mehrheitserfordernisse nach § 16 Abs. 4 WEG und § 22 Abs. 2 Satz 1 WEG durch eine

---

<sup>337</sup> *Derleder*, Die neuen Mehrheitsbefugnisse der Wohnungseigentümer nach der WEG-Reform, ZWE 2008, 253, 256; Schmidt, in Bärmann/Seuß, Praxis des Wohnungseigentums, C. Rn. 181.

<sup>338</sup> *Derleder*, Die neuen Mehrheitsbefugnisse der Wohnungseigentümer nach der WEG-Reform, ZWE 2008, 253, 256.

<sup>339</sup> *Engelhardt*, in Münchner Kommentar, Band 7, WEG § 22 Rn. 48.

entsprechende Vereinbarung, etwa bereits in der Gemeinschaftsordnung, die den Anwendungsbereich einschränkt oder höhere Anforderungen an die erforderlichen Mehrheiten stellt, ist aufgrund der Abänderungssperre aus § 16 Abs. 5 WEG bzw. § 22 Abs. 2 Satz 2 WEG nicht möglich.<sup>340</sup> Gleichwohl ist ein durch eine vereinbarte Öffnungsklausel abweichender Kostenverteilungsschlüssel mit geringeren Anforderungen, etwa durch einfachen Mehrheitsbeschluss, sowohl für Beschlüsse nach § 16 Abs. 4 WEG<sup>341</sup> als auch für § 22 Abs. 2 Satz 1 WEG<sup>342</sup> möglich.

### 3) Absolute Stimmenmehrheit

Ein Beschluss auf Entziehung des Wohnungseigentums nach § 18 Abs. 1 WEG bedarf nach § 18 Abs. 3 Satz 2 WEG der Zustimmung von mehr als der Hälfte der stimmberechtigten Wohnungseigentümer. Diese erforderliche absolute Mehrheit<sup>343</sup> ist als Mehrheit nach Köpfen i. S. d. §§ 18 Abs. 3 Satz 2, 25 Abs. 2 WEG zu verstehen; der betroffene Eigentümer ist nicht stimmberechtigt.<sup>344</sup>

Dieses Mehrheitserfordernis besteht auch für den Fall der Zweitversammlung fort, da nach § 18 Abs. 3 Satz 3 WEG die Vorschriften des § 25 Abs. 3, 4 WEG, wonach bei nicht beschlussfähiger Erstversammlung eine Zweitversammlung nach entsprechendem Hinweis immer beschlussfähig ist (§ 25 Abs. 4 Satz 2 WEG), in diesem Fall nicht anzuwenden sind.

---

<sup>340</sup> *Bartholome*, in Timme, Michael (Hrsg.), BeckOK WEG, § 16 Rn. 233, 234, mit weiteren Nachweisen.

<sup>341</sup> BT-Drs. 16/887, 25; *Häublein*, Die Willensbildung in der Wohnungseigentümergeinschaft nach der WEG-Novelle, ZMR 2007, 409, 410; *Bartholome*, in Timme, Michael (Hrsg.), BeckOK WEG, § 16 Rn. 235, mit weiteren Nachweisen.

<sup>342</sup> LG Dessau-Roßlau: Urteil vom 21.12.2007 – 1 S 231/07, BeckRS 2008, 07093; *Merle*, in Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 22 Rn. 363, mit weiteren Nachweisen.

<sup>343</sup> KG, Beschluss vom 26.2.1992 – 24 W 3965/91, NZW-RR 1992–1298.

<sup>344</sup> OLG Rostock, Beschluss vom 3.11.2008 – 3 W 5/08, NZM 2009, 489; *Bärmann/Pick*, Wohnungseigentumsgesetz, § 18 Rn. 12.

#### 4) Alle Beeinträchtigten

Baulichen Veränderungen im Sinne des § 22 Abs. 1 WEG müssen alle Betroffenen zustimmen, die über das Maß des § 14 Nr. 1 WEG hinaus beeinträchtigt sind, wobei diese Beeinträchtigung „nicht unerheblich“ sein darf.<sup>345</sup> Sollte hingegen kein Eigentümer entsprechend beeinträchtigt sein, genügt nach §§ 22 Abs. 1 Satz 2, 21 Abs. 3 WEG ein einfacher Mehrheitsbeschluss.<sup>346</sup>

Sofern jedoch ein Veränderungsverbot vereinbart wurde, ist das Maß der Beeinträchtigung ohne Belang, da ein solches Verbot, auch wenn keine Beeinträchtigung vorliegt, nur durch allstimmigen Beschluss revidierbar wäre.<sup>347</sup>

#### b) Schweiz

Im ZGB sind in den Art. 646ff. bzw. Art. 712aff. ZGB drei unterschiedliche Mehrheitserfordernisse normiert, die – sofern sie nicht wirksam abgeändert<sup>348</sup> oder erweitert<sup>349</sup> wurden – in den entsprechenden Fällen anzuwenden sind: das

---

<sup>345</sup> BT-Drs. 16/887, 28; *Bärmann/Pick*, Wohnungseigentumsgesetz, § 22 Rn. 9, mit weiteren Nachweisen.

<sup>346</sup> AG München, Entscheidung vom 8.7.2010 – 483 C 703/10, BeckRS 2010, 20842; *Hügel/Elzer*, Wohnungseigentumsgesetz, § 22 Rn. 27, 29: Selbst dann bedarf es eines Beschlusses, wenn mangels Beeinträchtigung keine Zustimmung erforderlich ist, da nach dem Wortlaut des § 22 Abs. 1 Satz 1 WEG, nach Sinn und Zweck der Vorschrift, nach systematischer und historischer Betrachtung nur durch Beschluss der Verwalter und die Miteigentümer ggf. von der Veränderung ihres Miteigentums erfahren und so ihr Direktionsrecht ausüben können.

<sup>347</sup> BayObLG, Beschluss vom 28.3.2001 – 2 Z BR 1/01, ZWE 2001, 609; *Bärmann/Pick*, Wohnungseigentumsgesetz, § 22 Rn. 12.

<sup>348</sup> *Wermelinger*, SVIT – Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 172ff., dort ausführlich über die Abänderung der gesetzlichen Mehrheitserfordernisse, wonach es sich sowohl um dispositive Bestimmungen handeln muss als auch die formellen Voraussetzungen für die Abänderung erfüllt sein müssen.

<sup>349</sup> *Meier-Hayoz/Rey*, Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 64, wonach die Eigentümer zusätzliche Mehrheitserfordernisse aufstellen können, etwa die Mehrheit nach Stockwerkanteilen oder Wertquoten sowie Zweidrittel- oder Dreiviertel-Mehrheiten.

einfache Mehr nach Köpfen (1), das qualifizierte Mehr nach Köpfen und Wertquoten (2) sowie die Einstimmigkeit (3).<sup>350</sup>

### 1) Einfaches Mehr

Sofern der Beschlussgegenstand nicht ausdrücklich die qualifizierte Mehrheit oder die Einstimmigkeit zur Beschlussfassung erfordert, sind Beschlüsse grundsätzlich mit der einfachen Mehrheit nach Köpfen zu fassen.<sup>351</sup>

Das Mehrheitserfordernis muss hingegen bei den folgenden Bestimmungen durch Auslegung ermittelt werden, da dieses zum Teil vom Umfang der Betroffenheit oder den Umständen des jeweiligen Beschlussgegenstands abhängt<sup>352</sup>:

- bei der Aufhebung der individuellen Zuständigkeit für die Vornahme gewöhnlicher Verwaltungshandlungen (Art. 647a Abs. 2 ZGB),
- bei Beschlüssen über notwendige bauliche Maßnahmen (Art. 647c ZGB),
- bei Änderungen der Wertquoten (Art. 712e Abs. 2 ZGB),
- bei Ermächtigungen zur Anmeldung des Gemeinschaftspfandrechts (Art. 712i Abs. 2 ZGB),
- bei gesetzlich verankerten Beschlüssen der Stockwerkeigentümersammlung (Art. 712m Abs. 1 Ziff. 2–6 ZGB) und
- bei der Abberufung des Verwalters (Art. 712r Abs. 1 ZGB).

### 2) Qualifiziertes Mehr

Sofern es sich beim Beschlussgegenstand um wichtige Verwaltungshandlungen (Art. 647b Abs. 1 ZGB), nützliche bauliche Maßnahmen (Art. 647d Abs. 1 ZGB), luxuriöse bauliche Maßnahmen, die gegen den Willen eines Stockwerkeigentü-

---

<sup>350</sup> *Wermelinger*, SVIT – Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 163.

<sup>351</sup> *Rey/Maetzke*, Schweizerisches Stockwerkeigentum, Rn. 325, der von der einfachen Mehrheit nach Personen spricht.

<sup>352</sup> *Wermelinger*, SVIT – Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 166.

mers durchgeführt werden sollen (Art. 647e Abs. 2 ZGB), oder um Änderungen des Reglements über die Verwaltung und Benutzung (Art. 712g Abs. 3 ZGB) handelt, ist ein qualifiziertes Mehr von Köpfen und nach Wertquoten notwendig, welches der wirtschaftlichen Beteiligung der Stockwerkeigentümer Rechnung trägt.<sup>353</sup>

### 3) Einstimmigkeit

Nach Art. 712g Abs. 2 ZGB kann durch einstimmigen Beschluss aller Stockwerkeigentümer oder im Begründungsakt selbst die Zuständigkeit für Verwaltungshandlungen und bauliche Veränderungen im Sinne der Art. 647ff. ZGB abgeändert werden, sofern die abzuändernde Bestimmung eine Abänderung selbst nicht ausschließt. Weiter können die Erschwerung des Mehrheitserfordernisses hinsichtlich des Einspruchsrechts nach Art. 712c ZGB einstimmig<sup>354</sup> sowie die Erleichterung des Mehrheitserfordernisses für den Erlass eines Reglements nach Art. 712g Abs. 3 ZGB ebenfalls einstimmig beschlossen werden.<sup>355</sup>

### c) Liechtenstein

Das liechtensteinische Recht kennt wie das schweizerische Recht ebenfalls die drei Mehrheitserfordernisse des einfachen Mehrs nach Köpfen, des qualifizierten Mehrs nach Köpfen und Wertquoten sowie die Einstimmigkeit. Ferner kann ein Dirimierungsrecht<sup>356</sup> bei Stimmgleichheit für den Verwalter im Begründungsakt, in der Basisordnung oder in einem Reglement vorgesehen werden.<sup>357</sup>

---

<sup>353</sup> *Wermelinger*, SVIT – Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 180.

<sup>354</sup> *Wermelinger*, SVIT – Das Stockwerkeigentum, Art. 712g Rn. 83.

<sup>355</sup> *Wermelinger*, SVIT – Das Stockwerkeigentum, Art. 712g Rn. 84.

<sup>356</sup> Damit gemeint ist das „Recht des Vorsitzenden zur Herbeiführung einer Entscheidung bei Stimmgleichheit“; der Begriff stammt aus dem österreichischen Recht.

<sup>357</sup> *Opilio*, Liechtensteinisches Sachenrecht, Art. 170m Rn. 6.



## 5. Minderjährige

### a) Deutschland

Sofern einem Minderjährigen ein Stimmrecht zusteht, kann der minderjährige Wohnungseigentümer dieses nicht selbst ausüben, sondern das Stimmrecht wird durch den oder die gesetzlichen Vertreter ausgeübt, in der Regel durch beide Eltern (§ 1629 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 1 BGB) oder durch einen Vormund (§ 1790 Abs. 1 Satz 1 BGB), die bei Verhinderung durch einen Pfleger vertreten werden können (§ 1915 Abs. 1 Satz 1, § 1793 Abs. 1 Satz 1 BGB).<sup>358</sup> Dabei wird unter Verweis auf § 107 BGB, wonach der Minderjährige zu einer Willenserklärung, durch die er nicht lediglich einen rechtlichen Vorteil erlangt, der Einwilligung seines gesetzlichen Vertreters bedarf, auch vertreten, dass die Stimmrechtsausübung durch den Minderjährigen dann selbst erfolgen kann, wenn der Beschlussgegenstand für den Minderjährigen lediglich rechtlich vorteilhaft ist.<sup>359</sup> Sofern man dieser Meinung folgt, wäre jedoch je nach Beschlussgegenstand zu differenzieren, ob die Beschlussfassung bei Zustandekommen des Beschlusses unmittelbar oder zumindest mittelbar geeignet ist, zu einem rechtlichen Nachteil für den Minderjährigen zu führen. Dies kann bei lebensnaher Betrachtung für den Versammlungsleiter, also in der Regel der bestellte Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft eine Herausforderung darstellen, da zumindest mittelbare rechtliche Nachteile durch die aufgrund der Stimmrechtsausübung ggf. erfolgte

---

<sup>358</sup> Müller, Die Beschlussfassung, ZWE 2000, 237, 239; Häublein, in Staudinger, WEG, § 25 Rn. 95; Kreuzer, in Staudinger, Einleitung zum WEG, § 10 Rn. 11.

<sup>359</sup> Bub in Staudinger, WEG [2005], § 25 Rn. 169; Böttcher, Die Entwicklung des Grundbuch- und Grundstücksrechts bis Ende 2013, NJW 2014, 978, 980; Müller, Umschreibung von Wohnungseigentum an Minderjährige in Erfüllung eines Vermächtnisses, wenn ein Elternteil [Mit-]Erbe ist, DNotZ 2013, 205, 209f.: Danach unterliegt ein Schenkungsvertrag an einen Minderjährigen über Wohnungseigentum der Genehmigungspflicht des § 1822 Nr. 10 BGB, da sich durch den Eintritt in die Wohnungseigentümergeinschaft schuldrechtliche Verpflichtungen ergeben; BGH, Beschluss vom 30.9.2010 – V ZB 206/10, NJW 2010, 3643: Danach ist auch der schenkweise Erwerb einer Eigentumswohnung nicht lediglich rechtlich vorteilhaft und bedarf deshalb der Genehmigung des gesetzlichen Vertreters nach § 107 BGB.



Beschlussfassung zum Zeitpunkt der Stimmabgabe nicht immer in Gänze absehbar sind. Sofern eine Benachteiligung vorliegt, wäre die Stimmrechtsausübung durch den Minderjährigen ohne Einwilligung seines gesetzlichen Vertreters unwirksam und ein so gefasster Beschluss fehlerhaft, was bei Erheblichkeit für das Beschlussergebnis zur Aufhebung dieses Beschlusses führen würde.<sup>360</sup> Zudem ist die Feststellung des Beschlussergebnisses, anders als die Genehmigung eines Vertragsschlusses eines Minderjährigen durch den gesetzlichen Vertreter (§ 108 BGB), nicht nachholbar.<sup>361</sup> Aufgrund der hiermit verbundenen Rechtsunsicherheit ist dieser Auffassung daher nicht zu folgen: § 107 BGB ist insofern und in diesem Zusammenhang nicht anwendbar.

Gleichwohl ist die Stimmabgabe des Minderjährigen dann wirksam, wenn die i. S. d. § 107 BGB erforderliche Einwilligung zur Stimmrechtsausübung vom gesetzlichen Vertreter dem Vorsitzenden der Versammlung in schriftlicher Form vorliegt, damit dieser die Stimmabgabe des Minderjährigen nicht unverzüglich zurückweisen kann, sofern er nicht ohnehin i. S. d. § 111 Satz 3 BGB von der Einwilligung durch die gesetzlichen Vertreter in Kenntnis gesetzt wurde.<sup>362</sup>

Eine familiengerichtliche Genehmigung (§ 1643 Abs. 1, § 1908i Abs. 1 Satz 1 i. V. m. §§ 1821f. BGB) kann für den Einzelfall erforderlich sein, was z.B. bei Abschlüssen von Darlehensverträgen oder Veräußerungen von der Gemeinschaft gehörenden Sondereigentumseinheiten zu einer analogen Anwendung der §§ 1643 Abs. 1, 1908i Abs. 1 Satz 1 i. V. m. 1821f. BGB führt.<sup>363</sup>

---

<sup>360</sup> Siehe hierzu oben A. II. Nr. 2 Lit. a).

<sup>361</sup> *Bub*, Der schwebend unwirksame Beschluss im Wohnungseigentumsrecht, ZWE 2007, 339, 346.

<sup>362</sup> *Merle*, in Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 25 Rn. 91.

<sup>363</sup> *Häublein*, in Staudinger, WEG, § 25 Rn. 96, mit weiteren Nachweisen.

## b) Schweiz

Sofern der Stockwerkeigentümer minderjährig ist, üben in der Regel die Eltern als gesetzliche Vertreter gegenüber Dritten (Art. 304 ZGB) die elterliche Sorge i. S. d. Art. 296 Abs. 1 ZGB im Rahmen der Vermögensverwaltung für das Kind (Art. 318 ZGB) aus und nehmen entsprechend an den Stockwerkeigentümersammlungen für das Kind teil.<sup>364</sup>

## c) Liechtenstein

Für den minderjährigen Stockwerkeigentümer üben die Eltern als gesetzliche Vertreter i. S. d. § 1034 Satz 2 ABGB das Stimm- und Teilnahmerecht in der Stockwerkeigentümersammlung im Rahmen ihrer Vermögensverwaltung für das Kind (§ 149 Abs. 1 ABGB) aus. Im Falle der angeordneten Vormundschaft ist dies der Vormund i. S. d. § 245 ABGB.

## 6. Geschäfts- und Handlungsunfähigkeit

### a) Deutschland

Sofern der im Grundbuch eingetragene Eigentümer unter Betreuung steht, ist auf die Geschäftsfähigkeit des Betreuten abzustellen.<sup>365</sup> Ist der Betreute zumindest noch beschränkt geschäftsfähig oder wurde Einwilligungsvorbehalt nach § 1903 BGB angeordnet, so ist neben dem Eigentümer auch der rechtliche Betreuer (§§ 1896ff. BGB) zur Versammlung der Eigentümer einzuladen.<sup>366</sup> Sofern der Eigentümer hingegen nicht geschäftsfähig i. S. d. § 104 BGB ist oder wurde, wird das Stimmrecht des geschäftsunfähigen Wohnungseigentümers durch den Betreuer (§ 1902 BGB) ausgeübt, wenn dies in den ihm übertragenen

---

<sup>364</sup> *Wermelinger*, ZK – Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 34.

<sup>365</sup> *Hügel/Elzer*, Wohnungseigentumsgesetz, § 24 Rn. 5.

<sup>366</sup> *Sauren*, Wohnungseigentumsgesetz, § 22 Rn. 13; *Rüscher*, in Bärmann/Seuß, Praxis des Wohnungseigentums, Rn. 551.

Aufgabenkreis fällt.<sup>367</sup> Sowohl bei angeordneter „Vermögensvorsorge“, bei „Vertretung in Wohnungsangelegenheiten“ (sofern der Betreute die Eigentumsanlage selbst bewohnt) oder bei „Vertretung gegenüber den Miteigentümern der Wohnanlage ...“ umfasst der übertragene Aufgabenkreis auch das Teilnahme- und Stimmrecht im Rahmen der Wohnungseigentümerversammlung, nicht jedoch bei lediglich angeordneter „Personensorge“, bei „Vertretung in Wohnungsangelegenheiten“ (sofern der Betreute die Eigentumsanlage nicht selbst bewohnt, sondern diese ggf. als Kapitalanlage vermietet ist) oder bei „Vertretung bei der Aufenthaltsbestimmung“, wobei im Zweifelsfall das Betreuungsgericht entscheiden muss.<sup>368</sup> Die Stimmabgabe hat im Falle der Betreuung durch den bestellten Betreuer zu erfolgen.<sup>369</sup>

Ungeachtet des Alters und der Geschäftsfähigkeit des Eigentümers ist jedoch eine Botenstellung weiterhin möglich.<sup>370</sup> Da die Stimmrechtsübermittlung auch durch einen Stimmboten erfolgen kann<sup>371</sup>, führt dies dazu, dass der minderjährige oder geschäftsunfähige Wohnungseigentümer zwar nicht das mit seinem Eigentum verbundene Stimmrecht ausüben darf, jedoch als Stimmbote das Stimmrecht eines anderen, geschäftsfähigen Eigentümers übermitteln kann.<sup>372</sup>

## b) Schweiz

Falls der im Grundbuch eingetragene Stockwerkeigentümer mangels Handlungsfähigkeit einer Erwachsenenschutzmaßnahme i. S. d. Art. 394 ZGB unterliegt, sind das Stimm- und das Teilnahmerecht für die Stockwerkeigentümerversammlung nach den Regeln der verfügten Schutzmaßnahme zu beurteilen. Regelmä-

---

<sup>367</sup> *Rüscher*, in Bärmann/Seuß, Praxis des Wohnungseigentums, Rn. 721, 740.

<sup>368</sup> *Drabek*, Vorbereitung und Durchführung von Eigentümerversammlungen, ZWE 2000, 395, 397.

<sup>369</sup> *Bartholome*, in Timme, Michael (Hrsg.), BeckOK WEG, § 25 Rn. 44; *Kreuzer*, in Staudinger, Einleitung zum WEG, § 10 Rn. 11.

<sup>370</sup> *Schramm* in Münchner Kommentar Band 1, § 181 Vorbemerkung Rn. 46ff.

<sup>371</sup> Siehe hierzu 4. Kapitel, B. II.

<sup>372</sup> *Lüke*, Prüfung von Stimmrechtsvollmachten, ZWE 2012, 193, 194.

ßig ist davon auszugehen, dass der sodann eingesetzte gesetzliche Vertreter das Stimm- und Teilnahmerecht ausübt.<sup>373</sup>

#### c) Liechtenstein

Im liechtensteinischen Recht ist nach Art. 16 PGR handlungsunfähig, wer nicht urteilsfähig (Art. 15 PGR) oder unmündig (Art. 12 PGR) ist. Das Stimm- und Teilnahmerecht für die Stockwerkeigentümersammlung übt in diesem Fall der gesetzliche Vertreter, meist der Sachwalter i. S. d. § 269 ABGB, aus.

### 7. Ergänzende Wirksamkeitsvoraussetzungen

#### a) Deutschland

Wenn ergänzend zu den gesetzlichen Vorgaben weitere Wirksamkeitsvoraussetzungen vereinbart wurden, sind diese in der Regel formeller Art oder und befassen sich inhaltlich mit Ladungs- und Abstimmungsbesonderheiten, die von den gesetzlichen Bestimmungen abweichen.<sup>374</sup> Falls solche Vereinbarungen bereits in der Gemeinschaftsordnung aufgenommen wurden, sind sie wie gesetzlich normierte Wirksamkeitsvoraussetzungen zu beachten. Ergänzende Wirksamkeitsvoraussetzungen können z.B. für einen Zweitbeschluss über bereits durch inhaltgleichen Erstbeschluss geregelte Angelegenheiten vereinbart werden, der an die Wirksamkeit des Zweitbeschlusses höhere Mehrheitserfordernisse stellt als für den Erstbeschluss.<sup>375</sup>

---

<sup>373</sup> *Wermelinger*, ZK – Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 34.

<sup>374</sup> *Dötsch*, in Timme, Michael (Hrsg.), BeckOK WEG, § 10 Rn. 219: Etwa über die Aufnahme weiterer Einberufungsgründe, Regelungen zur Zulässigkeit einer Eventualversammlung für den Fall der Beschlussunfähigkeit der Erstversammlung, Bestimmungen zu Stimmrecht bzw. zur Stimmauszählung, zur Zulassung von Vertretern oder zur Begründung einer Zugangsfiktion.

<sup>375</sup> *Merle*, in Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 23 Rn. 71.

## b) Schweiz

Auch im schweizerischen Recht besteht die Möglichkeit, weitere Wirksamkeitsvoraussetzungen im Rahmen des Begründungsakts oder aber später durch Aufnahme ins Reglement zu bestimmen.<sup>376</sup>

## c) Liechtenstein

Im liechtensteinischen Recht besteht sowohl die Möglichkeit, durch den Begründungsakt als auch noch im Nachgang durch Vereinbarung oder Beschluss weitere Wirksamkeitsvoraussetzungen aufzustellen.

## II. Unwirksamkeitsgründe

Beschlüsse, die unter den vorgenannten Voraussetzungen gefasst wurden, sind wirksam, sofern kein Unwirksamkeitsgrund vorliegt, der zur Fehlerhaftigkeit des Beschlusses führt. Je nach Art des Fehlers ist der Beschluss dann rechtswidrig und anfechtbar oder nichtig.

### 1. Beschlussmangel

#### a) Deutschland

Erstens kann es hinsichtlich der formellen Voraussetzungen, unter denen Beschlüsse gefasst werden dürfen, zu „Verfahrensfehlern“<sup>377</sup> kommen, etwa bei der

---

<sup>376</sup> *Wermelinger*, SVIT – Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 176, mit einer Auflistung von grundsätzlich dispositiven Bestimmungen.

<sup>377</sup> BGH, Urteil vom 27.3.2009 – V ZR 196/08, NJW 2009, 2132; *Elzer*, in Timme, Michael (Hrsg.), BeckOK WEG, § 46 Rn. 207; *Hügel/Elzer*, Wohnungseigentumsgesetz, § 23 Rn. 95, 96, mit einer Auflistung von Verfahrensfehlern, bei deren Vorliegen die Anfechtung allein auf diese formellen Beschlussmängel gestützt werden könnte.

Ladung<sup>378</sup> zur Versammlung, bei der Bezeichnung einzelner Beschlusspunkte oder bei weiteren Wirksamkeitsvoraussetzungen. Der sodann gefasste Beschluss ist formell mangelhaft. Insbesondere in Bezug auf die nichtpersönliche Stimmrechtsausübung ist von Bedeutung, dass jeder Eigentümer in der Versammlung Einsicht in die erteilten Vollmachten bzw. die jeweiligen Unterlagen, aus denen sich die Vollmacht ergibt, verlangen kann und bereits eine Verweigerung der Einsichtnahme dazu führt, dass die sodann gefassten Beschlüsse unter einem formellen Beschlussmangel leiden.<sup>379</sup>

Materielle Beschlussmängel – zweitens – liegen vor, wenn der Beschluss inhaltlich gegen ein Gesetz oder eine Vereinbarung verstößt und hierdurch nicht mehr ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht, mithin auf die Einhaltung der Vorschriften, gegen die verstoßen wurde, nicht verzichtet werden kann; ferner, wenn die Beschlussfassung nicht ermessenfehlerfrei erfolgt und der so gefasste Beschluss einem Ermessenfehler unterliegt, sofern er nicht einstimmig gefasst wurde.<sup>380</sup>

Auch ein Zweit- oder Wiederholungsbeschluss, der z.B. in der Hoffnung gefasst wird, dass die einmonatige Anfechtungsfrist gem. § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG im Wiederholungsfall nicht eingehalten wird, entspricht nicht ordnungsmäßiger

---

<sup>378</sup> BayObLG, Beschluss vom 28.10.1987 – BReg. 2 Z 124/87, NJW-RR 1988, 270, wonach eine ausgebliebene Ladung des Verwaltungsbeirats, der nicht Eigentümer ist, grundsätzlich keinen Grund darstellt, die gefassten Beschlüsse für ungültig zu erklären.

<sup>379</sup> LG Frankfurt a. M., Urteil vom 8.4.2015 – 2-13 S 35/13, NJW 2015, 1767; *Abramenko*, Die Prüfung von Stimmrechtsvollmachten, ZWE 2016, 399, 407.

<sup>380</sup> BGH, Beschluss vom 10.9.1998 – V ZB 11–98, NJW 1998, 3713, 3714; *Dötsch/Hogenschurz*, Darlegungs- und Beweislast im Wohnungseigentumsrecht – Erläutert am Beispiel der Beschlussanfechtungsklage nach § 46 WEG, NZM 2010, 297, 303; *Hügel/Elzer*, Wohnungseigentumsgesetz, § 21 Rn. 49ff., wonach bei Mehrheitsbeschlüssen Ermessensfehler in Form der Ermessensüberschreitung, -unterschreitung und des -fehlgebrauchs vorliegen kann; *Kümmel*, Die Anfechtbarkeit nicht ordnungsmäßiger Beschlüsse der Wohnungseigentümer, ZWE 2001, 516, 518, wonach einstimmig gefasste Beschlüsse stets als ermessensfehlerfrei anzusehen sind und somit keinem Beschlussmangel unterliegen, da ein inhaltlich nicht ordnungsmäßiger Mehrheitsbeschluss nur diejenigen Wohnungseigentümer in ihren Rechten verletzt, die gegen den Beschluss gestimmt oder an der Beschlussfassung nicht mitgewirkt haben.

Verwaltung, weshalb dieser Zweit- oder Wiederholungsbeschluss einem materiellen Beschlussmangel unterliegt.<sup>381</sup> Hingegen steht die Rechtskraft einer gerichtlichen Entscheidung, mit der ein Beschluss der Eigentümerversammlung für ungültig erklärt wird, einer erneuten inhaltsgleichen Beschlussfassung über denselben Gegenstand nicht entgegen.<sup>382</sup>

Wenn ein Beschluss gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz verstößt, unterliegt dieser ebenfalls einem Beschlussmangel und entspricht nicht ordnungsmäßiger Verwaltung, da Beschlüsse bei vergleichbaren Sachverhalten gleich zu behandeln sind.<sup>383</sup>

#### b) Schweiz

Widerrechtlich ist der Beschluss im schweizerischen Recht, wenn er entweder die Rechtsordnung selbst oder die Gemeinschaftsordnung verletzt.<sup>384</sup> Zu unterscheiden sind auch hier zwischen formellen und materiellen Beschlussmängeln. Unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Stockwerkeigentums (Art. 712m, 75 ZGB) wird auf die allgemeine Lehre von Beschlussmängeln verwiesen.<sup>385</sup>

#### c) Liechtenstein

Im liechtensteinischen Recht gibt es keine Abweichungen oder Besonderheiten zum rezipierten schweizerischen Recht in Bezug auf Beschlussmängel. Somit

---

<sup>381</sup> *Merle*, in Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 23 Rn. 69; *Bartholome*, in Timme, Michael (Hrsg.), BeckOK WEG, § 23 Rn. 35ff, mit weiteren Nachweisen.

<sup>382</sup> LG Hamburg, Urteil vom 11.2.2011 – 318 S 121/10, ZWE 2011, 283; *Merle*, in Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 23 Rn. 69, mit weiteren Nachweisen.

<sup>383</sup> BGH, Urteil vom 30.11.2012 – V ZR 234/11, NZM 2013, 195; *Reymann*, Die Verbandsstruktur der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft, ZWE 2009, 233, 241; *Hügel/Elzer*, Wohnungseigentumsgesetz, § 23 Rn. 99, mit weiteren Nachweisen.

<sup>384</sup> *Wermelinger*, SVIT – Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 205.

<sup>385</sup> *Pohlmann*, Mobilfunkantennen und Beschlussfassung der Stockwerkeigentümer – Zugleich eine Besprechung der Entscheidung des Bundesgerichts vom 2. Februar 2006, 5C.143/2005, AJP 2007, 451, 458.

können sich auch hier sowohl formelle als auch materielle Beschlussmängel ergeben, die dann zu den entsprechenden Folgen führen.

## 2. Folgen des Beschlussmangels

### a) Deutschland

Ein fehlerhafter Beschluss kann sowohl rechtswidrig und anfechtbar oder nichtig sein. Sofern ein Mangel auf formeller Ebene vorliegt, ist dieser Mangel noch kein Grund für die Nichtigkeit des Beschlusses – selbst dann nicht, wenn eine Vielzahl formeller Beschlussmängel vorliegt.<sup>386</sup> Der formell mangelhafte Beschluss ist folglich grundsätzlich rechtswidrig und anfechtbar, nicht nichtig und bindet sofort mit Inkrafttreten durch Verkündung sowohl alle Eigentümer als auch den Verwalter, es sei denn, der Beschluss ist nichtig.<sup>387</sup> Wenn die Beschlussfassung sachlich nicht gerechtfertigt oder willkürlich erfolgt, stellt dies einen Verstoß gegen den Grundsatz der Gleichbehandlung dar, wodurch dem Beschluss ein Mangel anhaftet und der Beschluss – entsprechend dem Recht der Körperschaften – ebenfalls rechtswidrig und anfechtbar ist.<sup>388</sup> Unabhängig davon, welche Stimmenmehrheit für die Beschlussfassung gesetzlich normiert oder vereinbart ist, sind auch Beschlüsse, die nicht mit der erforderlichen Mehrheit gefasst wurden, nicht nichtig, sondern lediglich rechtswidrig und anfechtbar.<sup>389</sup>

Eine entsprechende Beschlussanfechtungsklage nach § 46 Abs. 1 Satz 1 WEG auf Erklärung der Ungültigkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümer führt

---

<sup>386</sup> BGH, Urteil vom 27.3.2009 – V ZR 196/08, NJW 2009, 2132; *Hügel/Elzer*, Wohnungseigentumsgesetz, § 25 Rn. 95.

<sup>387</sup> BGH, Urteil vom 4.4.2014 – V ZR 167/13, ZWE 2014, 265.

<sup>388</sup> *Elzer*, Gemeinschaft und Verband: Gleiches ist gleich zu behandeln!, ZWE 2013, 444; *Schmid*, Der Gleichbehandlungsgrundsatz im Wohnungseigentumsrecht, ZWE 2011, 70, 71; *Hügel/Elzer*, Wohnungseigentumsgesetz, § 23 Rn. 99.

<sup>389</sup> OLG Zweibrücken, Beschluss vom 21.11.2002 – 3 W 179/02, ZMR 2004, 60; LG München I, Urteil vom 3.11.2010 – 36 S 12740/10, ZWE 2011, 140; LG München I, Urteil vom 16.2.2009 – 1 S 20283/08, ZWE 2009, 173; *Bartholome*, in Timme, Michael (Hrsg.), BeckOK WEG, § 23 Rn. 127.



bei Begründetheit der Klage dazu, dass der Beschluss durch gestaltendes Urteil vollständig für ungültig zu erklären ist, sofern nicht nur eine Teilanfechtung eines abtrennbaren Teils des Beschlusses erfolgt.<sup>390</sup>

Der materielle Beschlussmangel hingegen führt nach § 23 Abs. 4 Satz 1 WEG zur Nichtigkeit des Beschlusses, wenn er gegen eine Rechtsvorschrift verstößt, auf deren Einhaltung rechtswirksam nicht verzichtet werden kann; dabei ist auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung abzustellen.<sup>391</sup>

## b) Schweiz

Ein formeller Beschlussmangel führt grundsätzlich zur Rechtswidrigkeit und mithin zur Anfechtbarkeit des Beschlusses. Die Verletzung von objektivem oder gemeinschaftsinternem Recht durch den Beschluss muss zumindest möglich sein, damit der Beschluss überhaupt einer gerichtlichen Überprüfung zugänglich ist.<sup>392</sup>

Der Beschluss ist nichtig, wenn er eine „gravierende Widerrechtlichkeit“<sup>393</sup> enthält, die zu einer schwerwiegenden Strukturverletzung des Stockwerkeigen-

---

<sup>390</sup> BGH, Urteil vom 19.10.2012 – V ZR 233/11, ZWE 2013, 47, wonach sich eine Anfechtungsklage auch auf einen abtrennbaren Teil des Beschlusses beschränken kann: *Hügel/Elzer*, Wohnungseigentumsgesetz, § 46 Rn. 111g.

<sup>391</sup> OLG Hamm, Beschluss vom 29.9.1992 – 15 W 199/92, OLGZ 1993, 295, 297; BayObLG, Beschluss vom 23.4.1998 – 2Z BR 65/97, ZMR 1998, 509, 511; *Merle*, in Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 23 Rn. 135ff., mit weiteren Nachweisen.

<sup>392</sup> *Rey/Maetzke*, Schweizerisches Stockwerkeigentum, Rn. 351.

<sup>393</sup> BGE, Urteil vom 20.12.2010 – 5A\_499/2010, Erwägung 8.3; *Breitschmid/Rumo-Jungo*, Sachenrecht, Art. 712m Rn. 13; danach ist dies bei der Einführung eines allgemeinen Verbots des Verkaufs der Stockwerkanteile oder bei definitivem Entzug des Stimmrechts eines Stockwerkeigentümers gegeben; *Pohlmann*, Mobilfunkantennen und Beschlussfassung der Stockwerkeigentümer – Zugleich eine Besprechung der Entscheidung des Bundesgerichts vom 2. Februar 2006, 5C.143/2005, AJP 2007, 451, 458ff. Danach bedarf der Beschluss einer Stockwerkeigentümergeinschaft zur Errichtung einer Mobilfunkantenne auf dem Dach des Stockwerkeigentums nach Art. 648 Abs. 2, 1. Halbsatz ZGB der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer, jedoch führt ein nicht allstimmiger Beschluss nicht zur Nichtigkeit, sondern nur zur Anfechtbarkeit des Beschlusses. Jedoch sei eine Reglementsänderung, die entgegen Art. 712g Abs. 2, 648 Abs. 2 2.

tums führt, den Gläubigerschutz unterwandert, dem öffentlichen Interesse zuwiderläuft, von unmoralischem oder unmöglichem Inhalt ist oder das Persönlichkeitsrecht ohne Rechtfertigungsgrund verletzt.<sup>394</sup>

### c) Liechtenstein

Mangels anderslautender Sonderregelungen zum liechtensteinischen Stockwerkeigentum oder abweichender Rechtsprechung sind die Kommentierungen und Rechtsfolgen zum schweizerischen Recht bezüglich der Folgen von Beschlussmängeln auch auf das liechtensteinische Recht anzuwenden.

## 3. Bestandskraft

### a) Deutschland

Jeder Beschluss, der kein Geschäftsordnungsbeschluss ist, ist der gerichtlichen Überprüfung zugänglich.<sup>395</sup> Die Anfechtungsklage muss gem. § 46 Abs. 1, Satz 2 WEG innerhalb eines Monats nach der Beschlussfassung erhoben und innerhalb von zwei Monaten nach der Beschlussfassung begründet werden. Sofern ein Eigentümer mit der vom Versammlungsleiter, welcher regelmäßig der jeweils bestellte Verwalter ist, konstitutiven Beschlussergebnisverkündung nicht einverstanden ist, bleibt ihm nach § 43 Nr. 4 WEG einzig der Weg der gerichtlichen Überprüfung dieses Beschlusses durch Anfechtungsklage.<sup>396</sup> Der Versammlungsleiter hat alle von den Stimmberechtigten gefassten Beschlüsse zu verkünden, wobei sich diese Pflicht zur Beschlussverkündung auch auf fehlerhafte,

---

Halbsatz ZGB nicht einstimmig gefasst wurde, ebenso nichtig wie ein sodann auf Grundlage einer nichtigen Bestimmung des Reglements gefasster Beschluss der Stockwerkeigentüerversammlung.

<sup>394</sup> *Wermelinger*, SVIT – Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 210; *Pohlmann*, Mobilfunkantennen und Beschlussfassung der Stockwerkeigentümer – Zugleich eine Besprechung der Entscheidung des Bundesgerichts vom 2. Februar 2006, 5C.143/2005, AJP 2007, 451, 458.

<sup>395</sup> *Merle*, in Bärman, Wohnungseigentumsgesetz, § 23 Rn. 176.

<sup>396</sup> *Schmidt*, Verkündung rechtswidriger Beschlüsse, ZWE 2016, 385, 386; *Becker*, Feststellung und Verkündung fehlerhafter Beschlüsse durch den Verwalter, ZWE 2012, 297.

mithin anfechtbare oder nichtige Beschlüsse erstreckt.<sup>397</sup> Der Versammlungsleiter hat die abstimmungswilligen Stimmberechtigten im Rahmen einer „bloßen Rechtsinformation“<sup>398</sup> pflichtgemäß zu informieren bzw. aufzuklären, wenn die Rechtswidrigkeit des Beschlusses mitsamt dem hiermit verbundenen Anfechtungsrisiko oder die Nichtigkeit des Beschlusses für ihn erkennbar war.<sup>399</sup>

Sofern eine Anfechtungsklage gem. § 46 Abs. 1 WEG nicht erhoben wird, erwachsen rechtswidrige – nicht jedoch nichtige – Beschlüsse aus Gründen der Rechtssicherheit nach Ablauf der einmonatigen Anfechtungsfrist gem. § 46 Abs. 1, Satz 2 WEG in Bestandskraft.<sup>400</sup> Die Nichtigkeit eines Beschlusses hingegen wirkt für und gegen alle und ist in jedem gerichtlichen Verfahren von Amts wegen zu berücksichtigen, auch wenn sie zuvor von einem Wohnungseigentumsgericht noch nicht festgestellt worden ist.<sup>401</sup> Falls eine Anfechtungsklage auf Aufhebung eines vermeintlich rechtswidrigen Beschlusses als unbegründet abgewiesen worden ist, kann nach § 48 Abs. 4 WEG nicht mehr geltend gemacht werden, dass ein Beschluss nichtig sei.<sup>402</sup>

Anfechtungsbefugt im Sinne des § 46 Abs. 1 Satz 1 WEG ist neben dem jeweiligen Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft auch jeder Wohnungsei-

---

<sup>397</sup> *Becker*, Feststellung und Verkündung fehlerhafter Beschlüsse durch den Verwalter, ZWE 2012, 297, 302.

<sup>398</sup> *Schmidt*, Verkündung rechtswidriger Beschlüsse, ZWE 2016, 385, 393ff., mit weiteren Ausführungen zur haftungsrechtlichen Absicherung des Versammlungsleiters durch Hinweis auf die evtl. Fehlerhaftigkeit eines Beschlusses vor entsprechender Beschlussfassung und -verkündung.

<sup>399</sup> *Schmidt*, Verkündung rechtswidriger Beschlüsse, ZWE 2016, 385, 399.

<sup>400</sup> BGH, Urteil vom 16.1.2009 – V ZR 74/08, NJW 2009, 999, 1000; *Hügel/Elzer*, Wohnungseigentumsgesetz, § 46 Rn. 70.

<sup>401</sup> BGH, Beschluss vom 18.5.1989 – V ZB 4/89, DNotZ 1990, 34.

<sup>402</sup> BGH, Urteil vom 22.7.2011 – V ZR 245/09, ZWE 2011, 403.

gentümer<sup>403</sup>, unabhängig davon, wie und ob er bei der Beschlussabstimmung mitgewirkt hat oder persönlich betroffen ist.<sup>404</sup>

## b) Schweiz

Sofern der Beschluss das Gesetz oder die Statuten verletzt hat, ist er gem. Art. 712m Abs. 2 ZGB i. V. m. Art. 75 ZGB<sup>405</sup> von jedem Eigentümer binnen eines Monats nach Kenntniserlangung gerichtlich anfechtbar.<sup>406</sup> Die Klagebefugnis ergibt sich aus Art. 712m Abs. 2 ZGB i. V. m. Art. 75 ZGB, wonach nur diejenigen Eigentümer, die dem Beschluss nicht zugestimmt haben, diesen mittels Anfechtungsklage gerichtlich überprüfen lassen können. Die Anfechtungsmöglichkeit für einen Eigentümer, der zugestimmt hat, erstreckt sich – wie auch bei einem einstimmig zu fassenden Zirkulationsbeschluss – ausschließlich auf etwaige Willensmängel.<sup>407</sup>

Eine Aktivlegitimation für den Verwalter, der nicht auch zugleich Stockwerkeigentümer ist, besteht – entgegen dem deutschen Wohnungseigentum – nicht und kann auch nicht durch Vereinbarung eingeräumt werden.<sup>408</sup>

---

<sup>403</sup> *Roth*, in Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 46 Rn. 46ff., wonach sich die Klagebefugnis auch auf Parteien kraft Amtes und gewillkürte Prozessstandschafter erstreckt, ferner auch auf ehemalige und werdende Wohnungseigentümer, Mitberechtigte, Verwalter, Ersatzzustellungsvertreter, Verwaltungsbeiräte.

<sup>404</sup> *Elzer*, in Timme, Michael (Hrsg.), BeckOK WEG, § 46 Rn. 96ff., mit weiteren Ausführungen zur Anfechtungsbefugnis samt den jeweiligen Anfechtungsberechtigten.

<sup>405</sup> „Beschlüsse, die das Gesetz oder die Statuten verletzen, kann jedes Mitglied, das nicht zugestimmt hat, von Gesetzes wegen binnen Monatsfrist, nachdem es von ihnen Kenntnis erhalten hat, beim Gericht anfechten“, Art. 75 ZGB.

<sup>406</sup> *Rey/Maetzke*, Schweizerisches Stockwerkeigentum, Rn. 350.

<sup>407</sup> *Meier-Hayoz/Rey*, Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 136, wonach beim Anfechtenden ohne vorherige Unverbindlicherklärung seiner Stimmabgabe, etwa wegen eines Grundlagenirrtums oder einer Täuschung, ein Verstoß gegen Art. 2 ZGB (*veniere contra factum proprium*) vorläge; *Rey/Maetzke*, Schweizerisches Stockwerkeigentum, Rn. 352; *Wermelinger*, SVIT – Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 223.

<sup>408</sup> *Meier-Hayoz/Rey*, Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 138; *Wermelinger*, SVIT – Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 224.

### c) Liechtenstein

Im liechtensteinischen Recht wird über Art. 170m Abs. 2 SR auf das Vereinsrecht verwiesen, wonach gem. Art. 257 Abs. 3 PGR<sup>409</sup> das Recht, den Richter anzurufen, ebenfalls nur denjenigen Eigentümern binnen Monatsfrist zusteht, die dem Beschluss nicht zugestimmt haben.<sup>410</sup> Ein Stockwerkeigentümer, der dem Beschluss zugestimmt hat, ist folglich auch im liechtensteinischen Recht nicht aktivlegitimiert. Mangels entsprechend gesetzlich normierter Grundlage ist die Aktivlegitimation im liechtensteinischen Recht dem Verwalter abzusprechen.

## B. Umlauf- und Zirkulationsbeschluss

Neben der Beschlussfassung im Rahmen von Versammlungen besteht ferner die Möglichkeit, einen Beschluss in der Art zu fassen, dass alle Eigentümer dem Beschlussgegenstand schriftlich zustimmen. Dies ermöglicht insbesondere bei klar abgrenzbaren Beschlussgegenständen, zu denen neben der Zustimmung oder Ablehnung des Beschlussvorschlages keine nennenswerten Alternativen aufgezeigt werden können, eine flexiblere und meist aufgrund der ausbleibenden Versammlung auch kostengünstigere Beschlussfassung, die in der Regel nur bei zu erwartender Einstimmigkeit initiiert wird. Der Beschlussgegenstand sollte bereits im Vorfeld derart klar und deutlich kommuniziert werden, dass die schriftliche Zustimmung zu erwarten ist.

---

<sup>409</sup> „Beschlüsse des obersten Organes, die das Gesetz oder die Statuten verletzen, auch wenn sie ordnungsmässig zustande gekommen sind, kann jedes Mitglied, das nicht zugestimmt hat, von Gesetzes wegen binnen Monatsfrist, nachdem es von ihnen Kenntnis erhalten hat, gegen den Verein beim Richter anfechten und aufheben lassen, wobei im übrigen die Vorschriften über die Klage wegen Anfechtung von Beschlüssen des obersten Organes unter den allgemeinen Vorschriften entsprechend anzuwenden sind“, Art. 257 Abs. 3 PGR.

<sup>410</sup> *Opilio*, Liechtensteinisches Sachenrecht, Art. 170m Rn. 5.

## I. Deutschland

Im deutschen Recht ist der „Umlaufbeschluss“ oder „Beschluss im schriftlichen Umlaufverfahren“<sup>411</sup> in § 23 Abs. 3 WEG normiert, wonach ein Beschluss auch ohne Versammlung gültig ist, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss schriftlich erklären.

Umstritten ist, ob von dem Erfordernis der Allstimmigkeit durch Vereinbarung abgewichen werden darf.<sup>412</sup> Nach § 10 Abs. 2 Satz 2 WEG können die Wohnungseigentümer von den Vorschriften des WEG abweichende Vereinbarungen treffen, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist. Mangels einer entsprechenden Ausschluss- oder Sperrklausel in § 23 Abs. 3 WEG ist die Abdingbarkeit der Allstimmigkeit somit gegeben. Hätte der Gesetzgeber die Allstimmigkeit, etwa aus Gründen des Minderheitenschutzes, als unabdingbar angesehen, hätte er den § 23 Abs. 3 WEG mit einer Veränderungssperre versehen können.

In konsequenter Fortführung der Abdingbarkeit des § 23 Abs. 3 WEG durch entsprechende Vereinbarungen, auch z.B. bereits in der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung, kann auch die Möglichkeit eingeräumt werden, schriftliche Mehrheitsbeschlüsse oder „Sukzessivbeschlüsse“<sup>413</sup> zu gestatten, wodurch

---

<sup>411</sup> *Rüscher*, in Bärmann/Seuß, Praxis des Wohnungseigentums, C. Rn. 871.

<sup>412</sup> Verneinend: KG, Beschluss vom 18.8.1993 – 24 W 1386/93, ZMR 1993, 532; OLG Hamm, Beschluss vom 6.4.1978 – 15 W 117/76, OLGZ 1978, 292; OLG Köln, Beschluss vom 21.8.1979, 16 Wx 80/79, WEM 1977, 52, 54; BayObLG, Beschluss vom 28.10.1980 – BReg. 2 Z 63/80, BayObLGZ 1980, 331; zustimmend: OLG Schleswig, Beschluss vom 20.1.2006 – 2 W 24/05, ZMR 2006, 803; *Rüscher*, in Bärmann/Seuß, Praxis des Wohnungseigentums, C. Rn. 877; *Bärmann/Pick*, Wohnungseigentumsgesetz, § 23 Rn. 10.

<sup>413</sup> *Rüscher*, in Bärmann/Seuß, Praxis des Wohnungseigentums, C. Rn. 871: Unter einem „Sukzessivbeschluss“ ist ein Beschluss zu verstehen, der sukzessive zustande kommt, indem zunächst in der Eigentümerversammlung die Zustimmungserklärungen der Wohnungseigentümer eingeholt werden und im Anschluss daran versucht wird, die noch fehlenden Zustimmungserklärungen im schriftlichen Umlaufverfahren einzuholen (= kombinierte Beschlussfassung).

die praktische Verwaltbarkeit von Liegenschaften erleichtert wird. In der Praxis wird von dieser Art der Gestaltung zumindest in den Teilungserklärungen mit Gemeinschaftsordnung jedoch kaum Gebrauch gemacht.

Vermeehrt räumt der Verwalter den Eigentümern die Möglichkeit ein, im Rahmen des Verfahrens der schriftlichen Beschlussfassung durch Umlaufbeschluss für den Fall, dass nicht alle Erklärungen auf Zustimmung lauten oder das entsprechende Formular nicht von allen Eigentümern zurückgesandt wird, das entsprechend ergänzte Umlaufbeschluss-Formular auch als Vollmachtsformular für die dann ggf. notwendigerweise anstehende Eigentümerversammlung über diesen wortgleichen Beschlussvorschlag zu verwenden. Hierdurch ist selbst für den Fall, dass die regelmäßig notwendige Allstimmigkeit des Umlaufbeschlusses z.B. mangels Zustimmung eines Eigentümers nicht zustande kommt, mit großer Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass die von der überwiegenden Mehrheit getragene Entscheidung dann doch im Beschlussergebnis der im Nachgang zum nicht zustande gekommenen Umlaufbeschluss sodann notwendigen Eigentümerversammlung getroffen wird.

Auch bei der Beschlussfassung im schriftlichen Verfahren kommt der Beschluss erst durch die Beschlussverkündung zustande, wobei die Verkündung sowohl per Rundschreiben als auch per Aushang<sup>414</sup> erfolgen kann.<sup>415</sup> Die Verkündigung erfolgt in der Regel durch den Verwalter.

## II. Schweiz

Im schweizerischen Recht wird hinsichtlich der schriftlichen Beschlussfassung über Art. 712m Abs. 2 ZGB auf das Vereinsrecht verwiesen. Demnach ist

---

<sup>414</sup> BGH, Beschluss vom 23.8.2001 – V ZB 10/01, NJW 2001, 3339; *Merle*, in Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 23 Rn. 115; aA *Deckert*, Die korrekte Verkündung von Entscheidungsergebnissen der Eigentümer einer Wohnungseigentümergeinschaft durch den Verwalter, ZMR 2008, 585, 589.

<sup>415</sup> *Bartholome*, in Timme, Michael (Hrsg.), BeckOK WEG, § 23 Rn. 88.



Art. 66 Abs. 2 ZGB auch für den Zirkulationsbeschluss<sup>416</sup> der Stockwerkeigentümer, als weitere Möglichkeit der Beschlussfassung, anzuwenden.<sup>417</sup> Die Eigentümer können durch das Reglement die Möglichkeit des Zirkulationsbeschlusses unterbinden, sofern die Entscheidung hierzu einstimmig getroffen wird.<sup>418</sup>

Der Zirkulationsbeschluss kommt mit der Unterschrift des letzten Eigentümers zustande, welcher somit konstituierende Wirkung für die tatsächliche Beschlussfassung zukommt.<sup>419</sup>

Vom Zirkulationsbeschluss ist die Urabstimmung im Sinne von Art. 880 OR<sup>420</sup> zu unterscheiden, die ursprünglich für Genossenschaften mit mehr als 300 Mitgliedern die mehrheitliche Beschlussfassung ermöglicht. Diese Art der Beschlussfassung ist allerdings nur dann auch für die Stockwerkeigentümergeinschaft anwendbar, wenn eine solche Urabstimmung entweder bereits in der Gemeinschaftsordnung oder später durch einstimmige Reglementsbasis eine Anwendbarkeit des Art. 880 OR vorgesehen ist.<sup>421</sup> Die unmittelbare Anwendbarkeit des Art. 880 OR auf das Stockwerkeigentum wird von der herrschenden Lehre

---

<sup>416</sup> *Wermelinger*, SVIT – Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 124.

<sup>417</sup> BGE, Urteil vom 21.6.2001 – 127/2001 III 506, Erwägung 3.a; KG Graubünden, 18. Urteil vom 18.11.1995 ZB 30/95 (GR), PKG 1995 S. 77; *Meier-Hayoz/Rey*, Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 118ff.; *Rey/Maetzke*, Schweizerisches Stockwerkeigentum, Rn. 333ff.

<sup>418</sup> *Meier-Hayoz/Rey*, Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 119.

<sup>419</sup> *Wermelinger*, SVIT – Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 128, wonach die nachträgliche Zustellung des Zirkulationsbeschlusses an den Verwalter lediglich für Beweis Zwecke erheblich ist, jedoch ansonsten keine Rechtswirkung entfaltet.

<sup>420</sup> „Bei Genossenschaften, die mehr als 300 Mitglieder zählen oder bei denen die Mehrheit der Mitglieder aus Genossenschaften besteht, können die Statuten bestimmen, dass die Befugnisse der Generalversammlung ganz oder zum Teil durch schriftliche Stimmabgabe (Urabstimmung) der Genossenschafter ausgeübt werden“, Art. 880 OR.

<sup>421</sup> *Wermelinger*, SVIT – Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 134f.; *Weber*, Die Stockwerkeigentümergeinschaft, S. 400.



zutreffend abgelehnt.<sup>422</sup> Das Bundesgericht hat die Frage der Anwendbarkeit hingegen offen gelassen.<sup>423</sup>

### III. Liechtenstein

Auch im liechtensteinischen Recht sind Umlaufbeschlüsse möglich (Art. 170m Abs. 2 SR i. V. m. Art. 249b PGR), sofern sie formal gewissen Mindestanforderungen genügen. So muss es dem einzelnen Eigentümer möglich sein, das Abstimmungsverhalten der übrigen Stockwerkeigentümer zu erkennen und nachzuvollziehen, auch um Manipulationen erkennen zu können.<sup>424</sup> Die Möglichkeit der schriftlichen Beschlussfassung bzw. der schriftlichen Abstimmung muss jedoch im Begründungsakt, Basisdokument oder Reglement vorgesehen sein.<sup>425</sup>

Mangels einer dem schweizerischen Recht zur Urabstimmung (Art. 880 OR) vergleichbaren Regelung im liechtensteinischen Recht erübrigt sich die Frage nach der unmittelbaren oder mittelbaren Anwendbarkeit dieser im schweizerischen Recht vorgesehenen Regelung. Jedoch können auch im liechtensteinischen Recht bereits im Begründungsakt oder in der Basisordnung, nicht jedoch im Reglement<sup>426</sup> Beschlusserleichterungen vorgesehen werden, die sich dann in letzter Konsequenz auch auf die Abstimmung im schriftlichen Verfahren erstrecken, mithin die Möglichkeit des schriftlichen Mehrheitsbeschlusses einräumen können.

---

<sup>422</sup> *Meier-Hayoz/Rey*, Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 123.

<sup>423</sup> BGE, Urteil vom 21.6.2001 – 127/2001 III 506, Erwägung 3.a; BGE, Urteil vom 24.9.2013 – 5A\_912/2012, Erwägung 5.2.2; *Wermelinger*, SVIT – Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 131.

<sup>424</sup> Vgl. BGE, Urteil vom 21.6.2001 – 127/2001 III 506, Erwägung 3.a; *Opilio*, Liechtensteinisches Sachenrecht, Art. 170m Rn. 5.

<sup>425</sup> *Opilio*, Liechtensteinisches Sachenrecht, Art. 170m Rn. 5.

<sup>426</sup> *Opilio*, Liechtensteinisches Sachenrecht, Art. 170g Rn. 5.

## C. Vergleich

### I. Die Willensbildung durch Beschluss in der Versammlung

Die Versammlung hat im schweizerischen und im liechtensteinischen Recht mindestens jährlich stattzufinden, wogegen im deutschen Recht auch ein längerer Turnus vereinbart werden kann.

Die Formvorschriften im deutschen Recht für die Ladung zur Versammlung (mit Schriftformerfordernis und Sollfrist vor der Versammlung) sind weitaus strenger als in der Schweiz und in Liechtenstein: Dort kann selbst eine mündliche Ladung ohne zwingende Frist vor der Versammlung noch rechtens sein.

Erhebliche Unterschiede bestehen hinsichtlich der Beschlussfähigkeit und der Abdingbarkeit der entsprechenden Quoten. So sind im deutschen Recht Vereinbarungen möglich, die die Beschlussfähigkeit jeder ordnungsgemäß eingeladenen Erstversammlung festlegen. Wird eine solche Erleichterung hingegen nicht vereinbart, so ist bereits gesetzlich normiert, dass die Zweitversammlung in jedem Fall beschlussfähig ist, sofern ein entsprechender Hinweis in der Einladung ergeht.<sup>427</sup> Im schweizerischen und im liechtensteinischen Recht hingegen ist selbst die Zweitversammlung nur dann beschlussfähig, wenn ein Drittel der Stockwerkeigentümer, mindestens aber zwei anwesend oder vertreten sind.<sup>428</sup> Für den Fall, dass selbst die Zweitversammlung demnach nicht beschlussfähig ist, besteht nur noch der Weg über eine richterliche Anordnung oder über die Notgeschäftsführung des Verwalters, sofern die Beschlussfähigkeit auch in keiner auf die Zweitversammlung folgenden Versammlung festgestellt werden kann, um etwa notwendige Maßnahmen durchführen zu können. Der Mangel einer gesetzlichen Regelung für den Fall der nicht beschlussfähigen Zweitversammlung im schweizerischen und liechtensteinischen Stockwerkeigentum ist

---

<sup>427</sup> § 25 Abs. 4 Satz 2 WEG.

<sup>428</sup> Art. 712p Abs. 3 ZGB, Art. 170p Abs. 3 SR.

eine äußerst praxisrelevante Lücke, die im Wohnungseigentumsgesetz durch die – nach entsprechendem Ladungshinweis – stets beschlussfähige Zweitversammlung durch § 25 Abs. 4 WEG praxisfreundlich nicht vorhanden ist. Sofern keine Vereinbarungen getroffen wurden, wonach die Beschlussfähigkeit der Versammlungen oder die erforderlichen Quoten von den gesetzlich normierten Regelungen abweichen, kann dies im schweizerischen und im liechtensteinischen Recht bis hin zur Handlungsunfähigkeit der Stockwerkeigentümergeinschaft führen. Das Fehlen einer Regelung für die nicht beschlussfähige Zweitversammlung sowohl im schweizerischen als auch im liechtensteinischen Recht erscheint misslich. Hier wäre eine gesetzliche Regelung – etwa als Ergänzung i. S. d. § 25 Abs. 4 WEG – praxisfreundlich und im Ergebnis notwendig, damit die Stockwerkeigentümergeinschaft handlungsfähig bleibt.

Eine solche Änderung der Beschlussfähigkeit der Zweitversammlung wäre von erheblicher Praxisrelevanz und könnte durch eine Änderung des Art. 712p Abs. 3 ZGB bzw. Art. 170p Abs. 3 SR dergestalt erfolgen, dass in Anlehnung an § 25 Abs. 4 WEG<sup>429</sup> die Zweitversammlung nach entsprechendem Hinweis in der Einladung stets beschlussfähig ist oder aber man, sofern man diesen Schritt nicht gehen möchte, das Erfordernis der Anwesenheit von einem Drittel der Stockwerkeigentümer aus Art. 712p Abs. 3 ZGB bzw. Art. 170p Abs. 3 SR streicht, um hierdurch zumindest die Wahrscheinlichkeit der Beschlussfähigkeit in der Zweitversammlung zu erhöhen. Entsprechend könnte die Änderung des Art. 712p Abs. 3 ZGB bzw. Art. 170p Abs. 3 SR wie folgt aussehen:

*Alternative 1:* „Die zweite Versammlung ist ohne Rücksicht auf die Höhe der vertretenen Anteile oder die Anzahl der Stockwerkeigentümer beschlussfähig; hierauf ist

---

<sup>429</sup> „Ist eine Versammlung nicht gemäß Absatz 3 beschlußfähig, so beruft der Verwalter eine neue Versammlung mit dem gleichen Gegenstand ein. Diese Versammlung ist ohne Rücksicht auf die Höhe der vertretenen Anteile beschlußfähig; hierauf ist bei der Einberufung hinzuweisen“, § 25 Abs. 4 WEG.

bei der Einberufung hinzuweisen“ (Art. 712p Abs. 3 ZGB n. F. bzw. Art. 170p Abs. 3 SR n. F.).

*Alternative 2:* „Die zweite Versammlung ist beschlussfähig, wenn mindestens zwei Stockwerkeigentümer anwesend oder vertreten sind“ (Art. 712p Abs. 3 ZGB n. F. bzw. Art. 170p Abs. 3 SR n. F.).

Eine Anpassung oder Ergänzung des Gesetzeswerks zum Stockwerkeigentum sollte systematisch sinnvoll zunächst für das Stockwerkeigentum der Schweiz erfolgen, da bisher solche Änderungen zwar nicht automatisch, aber dennoch vollständig für das liechtensteinische Stockwerkeigentum übernommen wurden.

Innovativ erscheint die Meinung *Opilios*, wonach im liechtensteinischen Recht für die Versammlung auch eine andere als die physische Präsenz, etwa eine Videokonferenz, beschlossen werden kann<sup>430</sup> – ein interessanter Ansatz, der, neben der Herausforderung der technischen Umsetzbarkeit, wohl mittel- bis langfristig der allgemeinen Entwicklung und dem technischen Fortschritt Rechnung trägt. Im deutschen Recht wurde bisher nur für die AG eine ähnliche Möglichkeit durch das „Gesetz zur Umsetzung der Aktionärsrechterichtlinie“ vom 30.7.2009 im ergänzten § 118 Abs. 1 Satz 2 AktG<sup>431</sup> geschaffen, jedoch nicht für das Wohnungseigentum. In der Schweiz wurde am 23.11.2016 durch den Bundesrat die Botschaft zur Revision des Obligationenrechts (Aktienrecht)<sup>432</sup> verabschiedet, die dem Entwurf nach eine virtuelle Generalversammlung im neuen Art. 701d Abs. 1 OR vorsieht.<sup>433</sup>

---

<sup>430</sup> *Opilio*, Liechtensteinisches Sachenrecht, Art. 170n Rn. 2.

<sup>431</sup> „Die Satzung kann vorsehen oder den Vorstand dazu ermächtigen vorzusehen, dass die Aktionäre an der Hauptversammlung auch ohne Anwesenheit an deren Ort und ohne einen Bevollmächtigten teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können“, § 118 Abs. 1 Satz 2 AktG.

<sup>432</sup> BB 2017 399.

<sup>433</sup> „Eine Generalversammlung kann mit elektronischen Mitteln ohne Tagungsort durchgeführt werden, wenn die Statuten dies vorsehen und der Verwaltungsrat in der Einberufung einen unabhängigen Stimmrechtsvertreter bezeichnet“, Art. 701d OR gem. Entwurf BBI 2017 683.



Eine entsprechende Regelung für die Eigentümerversammlung im Wohnungs- und Stockwerkeigentum könnte zum einen die Anwesenheitsquoten erhöhen und zum anderen die individuelle Meinungsbildung im Rahmen der Eigentümerversammlung für auswärtig lebende Eigentümer ermöglichen bzw. erleichtern.

Sofern der im Grundbuch eingetragene Eigentümer minderjährig ist, üben in allen drei Rechtsordnungen die gesetzlichen Vertreter, in der Regel die Eltern, das Stimmrecht für den Minderjährigen aus. Allein im Wohnungseigentumsrecht wird diskutiert, ob der Minderjährige das Stimmrecht ohne Einwilligung oder Genehmigung dann selbst ausüben darf, wenn der Beschlussgegenstand für den Minderjährigen lediglich rechtlich vorteilhaft ist. Dies ist unter dem Gesichtspunkt der Rechtssicherheit abzulehnen, da zumindest mittelbare rechtliche Nachteile zum Zeitpunkt der Beschlussfassung nicht immer gänzlich abgesehen bzw. ausgeschlossen werden können und die sodann gefassten Beschlüsse gegebenenfalls fehlerhaft wären.

Bei Geschäfts- und Handlungsunfähigkeit des Eigentümers wird das Stimmrecht sowohl im Wohnungs- als auch im Stockwerkeigentum von dem jeweils eingesetzten Betreuer, gesetzlichen Vertreter bzw. Sachwalter ausgeübt, wobei sich der Umfang der Betreuung bzw. Vertretung nach dem übertragenen Aufgabenkreis bzw. den Regeln der verfügten Schutzmaßnahme ergibt. Im Wohnungseigentumsrecht ist der Betreuer neben dem Eigentümer zur Versammlung einzuladen, sofern der Betreute zumindest beschränkt geschäftsfähig ist oder Einwilligungsvorbehalt angeordnet wurde, wobei die Stimmabgabe im Falle der angeordneten Betreuung durch den bestellten Betreuer zu erfolgen hat.

Die mangelnde Aktivlegitimation im Rahmen einer Beschlussanfechtungsklage im schweizerischen und im liechtensteinischen Recht für den Fall, dass der Anfechtungswillige dem zu überprüfenden Beschluss zugestimmt hat, stellt einen erheblichen Unterschied zum deutschen Recht dar, wonach der jeweilige Beschluss der Wohnungseigentümer, losgelöst von der Beschlussfassung des Anfechtungswilligen, einer richterlichen Überprüfung zugänglich ist. Eine Überprüfungsmöglichkeit eines Beschlusses steht demjenigen, der dem Beschluss –

auch dem Umlaufbeschluss – zugestimmt hat, im schweizerischen und im liechtensteinischen Recht allein bei Berufung auf etwaige Willensmängel zu.

Wenn man, wie im schweizerischen<sup>434</sup> und im liechtensteinischen<sup>435</sup> Recht, die Aktivlegitimation denjenigen Eigentümern abspricht, die dem zu überprüfenden Beschluss zugestimmt haben, so könnte dies zumindest aus prozessökonomischen Gesichtspunkten auch ein bedenkenswerter Ansatz für das Wohnungseigentumsrecht sein. Eine Ergänzung des § 46 Abs. 1 Satz 1 WEG könnte wie folgt formuliert werden:

„Die Klage eines oder mehrerer Wohnungseigentümer auf Erklärung der Ungültigkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümer, *dem der oder die Wohnungseigentümer nicht zugestimmt hat bzw. haben*, ist gegen die übrigen Wohnungseigentümer und die Klage des Verwalters gegen die Wohnungseigentümer zu richten“ (§ 46 Abs. 1 Satz 1 WEG n. F.).

Der Unterschied zwischen den Rechtsordnungen dürfte jedoch in der Praxis wenig Bedeutung haben, da der unsichere Stockwerkeigentümer in der Schweiz und in Liechtenstein wohl auf eine Zustimmung verzichtet, um sich den Rechtsweg nicht zu verschließen.

Eine gerichtliche Überprüfung eines gefassten Beschlusses ist auf Veranlassung des Verwalters nur im deutschen Recht möglich, da die Aktivlegitimation des Verwalters im Rahmen einer Beschlussanfechtungsklage nur hier besteht.<sup>436</sup>

---

<sup>434</sup> Art. 712m Abs. 2 ZGB i. V. m. Art. 75 ZGB.

<sup>435</sup> Art. 170m Abs. 2 SR i. V. m. Art. 257 Abs. 3 PGR.

<sup>436</sup> *Meier-Hayoz/Rey*, Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 138; *Wermelinger*, SVIT – Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 224, wonach eine solche Aktivlegitimation auch nicht vereinbart werden kann.



## II. Umlauf- und Zirkulationsbeschluss

Die Möglichkeit der allstimmigen Beschlussfassung im schriftlichen Verfahren ist in allen drei Rechtsordnungen gegeben.

Sofern der Beschluss nicht im Rahmen einer Versammlung, sondern im schriftlichen Verfahren als Umlauf- oder Zirkulationsbeschluss gefasst wird, wird bisher nur im deutschen und schweizerischen Recht erwogen, schriftliche Mehrheitsbeschlüsse durch Vereinbarung zu gestatten, also zu ermöglichen, von der regulären, gesetzlich vorgesehenen Allstimmigkeit abzuweichen. Hier handelt es sich um einen praxisfreundlichen und durchaus tauglichen Ansatz, der jedoch in die meisten Gemeinschaftsordnungen in Deutschland und der Schweiz bisher nicht aufgenommen wurde. Er würde auch dem Minderheitenschutz ausreichend Rechnung tragen, da auch ein Beschluss im schriftlichen Verfahren gerichtlich überprüfbar wäre.

Da auch im liechtensteinischen Recht sowohl Beschlusserleichterungen als auch Zirkulationsbeschlüsse vereinbart werden können, ist auch im liechtensteinischen Stockwerkeigentumsrecht die Möglichkeit des schriftlichen Mehrheitsbeschlusses gegeben, sofern diese Form der erleichterten Beschlussfassung bereits im Begründungsakt oder der Basisordnung vereinbart wurde.

Die konstitutive Wirkung der Beschlussverkündung, meist durch den Verwalter, nach Vorlage aller Unterschriften ist nur im deutschen Recht vorgesehen. Das schweizerische und das liechtensteinische Recht hingegen lassen der letzten Unterschrift bereits konstitutive Wirkung zukommen.

## 4. Kapitel: Die nichtpersönliche Stimmrechtsausübung

Beim Stimmrecht des Wohnungs- bzw. Stockwerkeigentümers handelt es sich um kein höchstpersönliches Recht. Das führt dazu, dass dieses Stimmrecht in allen drei Rechtsordnungen nicht zwingend durch den Eigentümer persönlich ausgeübt werden muss, da eine nichtpersönliche Stimmrechtsausübung möglich ist.<sup>437</sup> Sofern der Eigentümer sein Stimmrecht daher nichtpersönlich ausübt, ist zunächst zu unterscheiden, ob das Stimmrecht aufgrund gesetzlicher Bestimmungen von einer anderen Person ausgeübt wird bzw. werden muss (A.) oder ob es vom stimmberechtigten Eigentümer rechtsgeschäftlich übertragen wurde, damit andere das Stimmrecht für ihn ausüben können (B.).

### A. Ausübung kraft Gesetz

#### I. Testamentvollstrecker, Willensvollstrecker und Testamentsexekutor

##### 1. Deutschland

Gemäß § 2205 BGB verwaltet der Testamentvollstrecker den Nachlass und nimmt demnach auch die Rechte aus dem Nachlass für den oder die Erben wahr. Er ist daher sowohl zu den Eigentümerversammlungen zu laden als auch teilnahmeberechtigt.<sup>438</sup> Ferner darf er im Rahmen der Eigentümerversammlung oder per Umlaufbeschluss das Stimmrecht für die Erben ausüben.<sup>439</sup> § 174 BGB, wonach ein einseitiges Rechtsgeschäft, das ein Bevollmächtigter einem anderen

---

<sup>437</sup> In Deutschland ergibt sich die Möglichkeit der Stellvertretung mangels entgegenstehender Regelungen im WEG aus §§ 164ff. BGB; in der Schweiz und Liechtenstein bereits aus Art. 712p ZGB bzw. 170p SR, welche bei der Beschlussfähigkeit von Anwesenden oder Vertretenen ausgehen.

<sup>438</sup> *Hügel*, Das Ableben eines Wohnungseigentümers und dessen Folgen für die Eigentümergemeinschaft, ZWE 2006, 174, 178; *Bärmann/Pick*, Wohnungseigentumsgesetz, § 25 Rn. 19.

<sup>439</sup> BayObLG, Beschluss vom 5.11.1998 – 2Z BR 131/98; AG Essen, Beschluss vom 14.7.1995 – 95 II 5/95 WEG, NJW-RR 1996, 79; *Merle*, in *Bärmann*, Wohnungseigentumsgesetz, § 25 Rn. 28.



gegenüber vornimmt, unwirksam ist, wenn der Bevollmächtigte eine Vollmachtsurkunde nicht vorlegt und der andere das Rechtsgeschäft aus diesem Grunde unverzüglich zurückweist, ist nicht auf gesetzliche oder organschaftliche Vertreter anzuwenden, sodass es neben der Bestellung keiner gesonderten Bevollmächtigung für den Testamentsvollstrecker bedarf, um das Stimmrecht ausüben zu dürfen.<sup>440</sup>

## 2. Schweiz

Gemäß Art. 517 Abs. 1 ZGB kann der Erblasser in einer letztwilligen Verfügung eine oder mehrere handlungsfähige Personen mit der Vollstreckung seines Willens beauftragen (Willensvollstrecker). Die so berufene Person vertritt den letzten Willen des Erblassers und ist hierbei an keine Weisungen der Erben gebunden.<sup>441</sup> Zu den Aufgaben des Willensvollstreckers gehört auch die Teilnahme an Stockwerkeigentümersammlungen und Ausübung des Stimmrechts.<sup>442</sup>

## 3. Liechtenstein

Im liechtensteinischen Recht vollzieht der Testamentsexekutor nach § 816 ABGB als Machthaber die Anordnungen des Erblassers und übt sowohl Teilnahme- als auch Stimmrecht für den Erblasser aus, wobei es von dem Willen des Testamentsexekutors abhängt, das Geschäft überhaupt auf sich zu nehmen. Weitere Besonderheiten zum Stockwerkeigentum nach liechtensteinischem Recht ergeben sich weder aus der Literatur noch aus der entsprechenden Rechtsprechung.

---

<sup>440</sup> *Abramenko*, Die Prüfung von Stimmrechtsvollmachten, ZWE 2016, 399, 402, mit weiteren Nachweisen, wonach namentlich Geschäftsführer, Vorstände von Gesellschaften und Vereinen sowie Vertreter minderjähriger Wohnungseigentümer umfasst sind und Gleiches auch für Vermögensverwalter wie Testamentsvollstrecker und Insolvenzverwalter gilt. Hier ist auf sonstige Legitimationsnachweise wie Handelsregisterauszüge oder Bestellungsbeschlüsse abzustellen.

<sup>441</sup> *Hrubesch-Millauer*, Erbrechtliche Aspekte des Stockwerkeigentums, in Wermelinger, Amédéo (Hrsg.), Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2015, S. 41.

<sup>442</sup> *Künzle*, Die Willensvollstrecker, 4. Verwaltung von Liegenschaften, Rn. 183.

## II. Nachlasspfleger, Erbschaftsverwalter und Verlassenschaftskurator

### 1. Deutschland

Zur Sicherung des Nachlasses kann das Nachlassgericht gemäß § 1960 Abs. 2 BGB für denjenigen, welcher Erbe wird, einen Nachlasspfleger bestellen. Dieser hat, neben der Erfüllung der Nachlassverbindlichkeiten in Form der Hausgeldzahlung zur Vermeidung von Kosten der gerichtlichen Geltendmachung und Durchsetzung dieser Forderungen, auch das Stimmrecht für den Erben auszuüben, ist ebenfalls zu den Eigentümerversammlungen zu laden sowie teilnahme- und stimmberechtigt und dient der Gemeinschaft als Ansprechpartner für diese Sondereigentumseinheit.<sup>443</sup>

### 2. Schweiz

Dem Erbschaftsverwalter gemäß Art. 554ff. ZGB obliegt die Stimmabgabe anlässlich von Stockwerkeigentümerversammlungen im Rahmen der Sicherung der Erbschaft.<sup>444</sup> Besonderheiten bzgl. des Stockwerkeigentums ergeben sich für den Erbschaftsverwalter nach schweizerischem Recht nicht.

### 3. Liechtenstein

Der Verlassenschaftskurator i. S. d. Art. 156 Abs. 1 AussStrG verwaltet die Verlassenschaft<sup>445</sup> und übt sowohl das Teilnahme- als auch das Stimmrecht für den Erben aus. Wie bereits zum Testamentsexekutor ausgeführt<sup>446</sup>, ergeben sich

---

<sup>443</sup> *Drabek*, Der Nachlasspfleger im WEG, NZM 2014, 492, 494; *Merle*, in Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 25 Rn. 28; *Hügel*, Das Ableben eines Wohnungseigentümers und dessen Folgen für die Eigentümergemeinschaft, ZWE 2006, 174, 180.

<sup>444</sup> *Hrubesch-Millauer*, Erbrechtliche Aspekte des Stockwerkeigentums, in Wermelinger, Amédéo (Hrsg.), Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2015, S. 41.

<sup>445</sup> Auch Nachlass oder Erbschaft.

<sup>446</sup> Siehe oben A. I. 3.

auch für den Verlassenschaftskurator nach liechtensteinischem Recht keine Besonderheiten in Bezug auf das Stockwerkeigentum.

### III. Zwangsverwalter und Betreibungsbeamter

#### 1. Deutschland

Sofern die Zwangsverwaltung für eine Sonder- oder Teileigentumseinheit angeordnet wurde, hat der Zwangsverwalter das Stimmrecht auszuüben.<sup>447</sup> Grundsätzlich ist dem Eigentümer des beschlagnahmten Objekts das Recht zur Verwaltung und Nutzung des Wohneigentums aufgrund der Regelung des § 148 Abs. 2 ZVG entzogen. Dies gilt nach Ansicht des Kammergerichts<sup>448</sup> jedoch nur soweit, wie der einzelne Beschlussgegenstand im Zusammenhang mit der Zwangsverwaltung steht. Sofern sich der Beschlussgegenstand mit Nutzungs- und Gebrauchsregelungen befasst, die auch für die Zeit nach der Zwangsverwaltung nachteilige Wirkung auf den Eigentümer entfalten können, soll für diese Beschlüsse das Stimmrecht beim Eigentümer verbleiben, wobei eine klare Abgrenzung dieser Ausnahmefälle des aufgeteilten Stimmrechts nicht immer möglich ist.<sup>449</sup>

Die überwiegende Ansicht in Rechtsprechung und Literatur räumt dem Zwangsverwalter hingegen zutreffend ein umfassendes Stimmrecht ein, welches sich auch auf bauliche Veränderungen erstreckt, sofern eine derartige Stimmrechtsausübung der Gläubigerbefriedigung als Zweck der Zwangsverwaltung dienlich ist.<sup>450</sup> Dem Zwangsverwalter steht es neben dem Eigentümer ebenso zu, Beschlüsse, die in die Rechte des Zwangsverwalters eingreifen oder die Masse

---

<sup>447</sup> OLG Hamm, Beschluss vom 3.5.1990 – 15 W 8/90, BeckRS 1990, 30990638.

<sup>448</sup> KG, Beschluss vom 27.8.1986 – 24 W 5931/85, NJW-RR 1987, 77; *Rüscher*, in Bärmann/Seuß, Praxis des Wohnungseigentums, C. Rn. 723.

<sup>449</sup> *Rüscher*, in Bärmann/Seuß, Praxis des Wohnungseigentums, C. Rn. 723.

<sup>450</sup> *Merle*, in Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 25 Rn. 24, 25 mit weiteren Nachweisen; kritisch hierzu *Riecke*, in Riecke/Schmid, WEG, § 25 Rn. 9ff.

belasten könnten, auf ihre Rechtmäßigkeit im Rahmen eines gerichtlichen Beschlussanfechtungsverfahrens gem. § 43 Nr. 4 WEG überprüfen zu lassen.<sup>451</sup>

## 2. Schweiz

Das Betreibungsamt bzw. der Betreibungsbeamte ersetzt den schuldnerischen Stockwerkeigentümer, vertritt ihn bei der Versammlung und übt das Stimmrecht für ihn aus.<sup>452</sup> Auch hier ergeben sich aus dem schweizerischen Recht für das Stockwerkeigentum keine weiteren Besonderheiten für die Ausübung des Stimmrechts durch das Beitreibungsamt bzw. den Beitreibungsbeamten.

## 3. Liechtenstein

Der Zwangsverwalter nach Art. 60ff. EO ist als gesetzlicher Vertreter des Verpflichteten befugt, alle Rechtshandlungen vorzunehmen, die zur Durchführung der Zwangsverwaltung erforderlich sind, mithin auch, das Stimmrecht im Rahmen einer Versammlung auszuüben.<sup>453</sup> Weitergehende Besonderheiten hinsichtlich des Stockwerkeigentums nach liechtensteinischem Recht ergeben sich für den Zwangsverwalter nicht.

---

<sup>451</sup> *Drasdo*, in Bärmann/Seuß, Praxis des Wohnungseigentums, F. Rn. 814; *Häublein*, Beschlussanfechtungsbefugnis bei zwangsverwaltetem Wohnungseigentum, ZfIR 2005, 337ff., wonach auch der Wohnungseigentümer nach der Beschlagnahme zur Beschlussanfechtung gem. §§ 23 Abs. 4, 43 Abs. 1 Nr. 4 WEG befugt bleibt und er insoweit auch zur Anwesenheit in der Eigentümerversammlung berechtigt ist. Sein Stimmrecht hängt von der Beschlussmaterie ab, steht aber gem. § 148 Abs. 2 ZVG im Zweifel dem zur Verwaltung und Benutzung der Wohnung berechtigten Zwangsverwalter zu.

<sup>452</sup> *Möckli*, Wenn der Pleitegeier über'm Stockwerk kreist – Stockwerkeigentum und SchKG, in Wermelinger, Amédéo (Hrsg.), Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2014, S. 61, 62.

<sup>453</sup> *Opilio*, Liechtensteinisches Sachenrecht, Art. 278 Rn. 5.

## IV. Insolvenzverwalter, Konkursverwaltung und Masseverwalter

### 1. Deutschland

Die Verfügungs- und Verwaltungsbefugnisse gehen mit Eröffnung des Insolvenzverfahrens gemäß §§ 35, 809 InsO auf den Insolvenzverwalter über, mithin auch das Stimmrecht.<sup>454</sup> Der Insolvenzverwalter übernimmt weitgehend die Stellung des Wohnungseigentümers und ist allein zur Eigentümerversammlung zu laden.<sup>455</sup>

In der Phase der vorläufigen Insolvenzverwaltung muss jedoch unterschieden werden, ob gegenüber dem Schuldner auch ein allgemeines Verfügungsverbot i. S. d. § 21 Abs. 2 Nr. 2 InsO verhängt wurde, da nur dann gemäß § 22 Abs. 1 Satz 1 InsO die Verfügungs- und Verwaltungsbefugnisse auf den dann so genannten (starken) vorläufigen Insolvenzverwalter übergehen; andernfalls ist der Inhalt der gerichtlichen Anordnung gemäß § 22 Abs. 2 InsO für den (schwachen) vorläufigen Insolvenzverwalter in Bezug auf dessen Stimmrecht entscheidend.<sup>456</sup> Zur Eigentümerversammlung ist der vorläufige Insolvenzverwalter jedoch nur dann einzuladen, wenn er starker vorläufiger Insolvenzverwalter ist; ansonsten ist weiter nur der Eigentümer des Sondereigentums zu laden und stimmberechtigt, was nach § 270 Abs. 1 Satz 1 InsO auch für den Fall der Eigenverwaltung durch den Eigentümer i. S. d. §§ 270 ff. InsO gilt.<sup>457</sup> Nach Freigabe des Woh-

---

<sup>454</sup> *Merle*, in Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 25 Rn. 155, wonach dem Wohnungseigentümer gem. § 80 InsO im Interesse der Gläubiger weder Verwaltungsbefugnisse noch ein subsidiäres Stimmrecht zukommt; *Gottschalg*, Stimmrechtsfragen in der Wohnungseigentümerversammlung, NZM 2005, 88, 92.

<sup>455</sup> BGH, Beschluss vom 26.9.2002 – V ZB 24/02, NJW 2002, 3709; *Sauren*, Wohnungseigentumsgesetz, § 25 Rn. 12; *Skauradszun*, Einberufung der Versammlung und Bezeichnung der Beschlussgegenstände, ZWE 2016, 61, 64, mit weiteren Nachweisen.

<sup>456</sup> *Rüscher*, in Bärmann/Seuß, Praxis des Wohnungseigentums, C. Rn. 724.

<sup>457</sup> *Skauradszun*, Einberufung der Versammlung und Bezeichnung der Beschlussgegenstände, ZWE 2016, 61, 65.

nungseigentums aus der Insolvenzmasse ist wieder nur der Wohnungseigentümer zu laden und kann sein Stimmrecht auch wieder selbst ausüben.<sup>458</sup>

## 2. Schweiz

Das Stimmrecht des Stockwerkeigentümers wird durch den gesetzlichen Vertreter wahrgenommen.<sup>459</sup> Im Konkursverfahren übt die Konkursverwaltung (Art. 240ff. SchKG) sowohl das Teilnahme- als auch das Stimmrecht als Vertreter aus; der Stockwerkeigentümer verliert mithin seine Verwaltungsbefugnis.<sup>460</sup>

## 3. Liechtenstein

Der durch das Landgericht bestellte Masseverwalter ist nach Art. 4 Abs. 3 KO im Verhältnis zu Dritten befugt, alle Rechtsgeschäfte und Rechtshandlungen vorzunehmen, die die Erfüllung der Obliegenheiten seines Amtes mit sich bringt, soweit das Landgericht im einzelnen Fall nicht eine Beschränkung seiner Befugnisse verfügt und dem Dritten bekanntgegeben hat. Der Masseverwalter übt auch das Teilnahme- und Stimmrecht aus.

## B. Übertragung des Stimmrechts

### I. Grundlagen

#### 1. Deutschland

Das Stimmrecht ergibt sich aus dem Eigentum und kann im deutschen Recht daher nicht im Sinne einer Abtretung des Stimmrechts als Teilrechtsübertragung erfolgen, sondern bedarf zur Ausübung durch Dritte als nicht höchstpersönliches

---

<sup>458</sup> *Hügel/Elzer*, Wohnungseigentumsgesetz, § 24 Rn. 8; *Skauradszun*, Einberufung der Versammlung und Bezeichnung der Beschlussgegenstände, ZWE 2016, 61, 65.

<sup>459</sup> *Hauger*, Schweizerisches Stockwerkeigentum und deutsches Wohnungseigentum im Rechtsvergleich, S. 223.

<sup>460</sup> *Wermelinger*, SVIT – Das Stockwerkeigentum, Art. 712c Rn. 161.

Recht einer Bevollmächtigung aus dispositivem Gesetzesrecht der §§ 164 ff. BGB; eine Innenvollmacht des Stimmrechtsinhabers gegenüber dem Bevollmächtigten ist nach § 167 Abs. 1 Alt. 1 BGB bereits ausreichend.<sup>461</sup> Sinnvoller erscheint allerdings die Erteilung einer Außenvollmacht nach § 167 Abs. 1 Alt. 2 BGB, welche nach dem Bundesgerichtshof<sup>462</sup> dem Versammlungsleiter als Dritten i. S. d. § 167 Abs. 1 Alt. 2 BGB, dem gegenüber die Vertretung stattfinden soll, zu Beginn der Eigentümersammlung zu erklären ist.<sup>463</sup>

Die Vollmacht bedarf – auch mit Blick auf § 174 BGB, wonach ein einseitiges Rechtsgeschäft, das ein Bevollmächtigter einem anderen gegenüber vornimmt, unwirksam ist, wenn der Bevollmächtigte eine Vollmachtsurkunde nicht vorlegt und der andere das Rechtsgeschäft aus diesem Grunde unverzüglich zurückweist – keiner Form, sofern hiervon nicht durch Vereinbarung abgewichen wird.<sup>464</sup> Die einmal erteilte Vollmacht kann grundsätzlich jederzeit formlos vom Stimmrechtsinhaber des jeweiligen Sondereigentums als Vollmachtgeber widerrufen werden.<sup>465</sup>

Sofern Miteigentum am Sondereigentum besteht, kann jeder der Miteigentümer einen Vertreter bevollmächtigen, wenngleich die Stimmabgabe einheitlich zu erfolgen hat.<sup>466</sup> Ferner kann sich ein Wohnungseigentümer bei der Ausübung seines Stimmrechts auch durch mehrere Bevollmächtigte vertreten lassen; diese

---

<sup>461</sup> *Lotz-Störmer*, Stimmrechtsausübung und Stimmrechtsbeschränkung im Wohnungseigentumsrecht, S. 52, 55ff., mit weiteren Nachweisen, welche auch eine Ermächtigung in Form der Legitimationsübertragung i. S. d. § 185 BGB analog neben der Vollmachtserteilung als Stimmrechtsausübung durch Dritte kraft Rechtsgeschäfts in Betracht zieht; *Abramenko*, Die Prüfung von Stimmrechtvollmachten, ZWE 2016, 399, 403.

<sup>462</sup> BGH, Urteil vom 13.7.2012 – V ZR 254/11, ZWE 2012, 496, 497.

<sup>463</sup> BayObLG, Beschluss vom 16.5.2002 – 2Z BR 32/02, NJW-RR 2002, 1307.

<sup>464</sup> *Müller*, Feststellung und Verkündung fehlerhafter Beschlüsse durch den Verwalter, ZWE 2015, 303, 304; *Abramenko*, Die Prüfung von Stimmrechtvollmachten, ZWE 2016, 399, 403, der ausführt, dass eine Änderung der Formerfordernisse bei Nichtvorlage einer entsprechenden Öffnungsklausel nicht durch Beschluss erfolgen kann, da eine „Änderung des Gesetzes durch Beschluss nicht möglich ist“; *Drasdo*, Teilnahme Dritter an der Eigentümersammlung, NZM 2015, 360, 361.

<sup>465</sup> *Merle*, in Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 25 Rn. 84.

<sup>466</sup> AG Niebüll Urteil vom 15.6.2011 – 18 C 11/11, BeckRS 2011, 25655.

können nur einheitlich abstimmen, wenn sie gleichzeitig in der Versammlung anwesend sind, haben aber alle jeweils ein Teilnahme- und Rederecht sowie ein gemeinsames Stimmrecht.<sup>467</sup>

## 2. Schweiz

Zur Vertretung eines Stockwerkeigentümers bedarf es einer rechtsgültigen Bevollmächtigung des Vertreters durch den Stimmrechtsinhaber.<sup>468</sup>

Die gesetzlichen Grundlagen finden sich in den Art. 32 ff. OR. Auch im schweizerischen Recht reicht grundsätzlich eine rechtsgeschäftliche Innenvollmacht i. S. d. Art. 33 Abs. 2 OR zur Ausübung durch einen Dritten aus. Gleichwohl erscheint jedoch die Außenvollmacht nach Art. 33 Abs. 3 OR als sinnvoller; die Ausstellung einer entsprechenden Vollmachtsurkunde ist im Interesse der Verkehrssicherung zu fordern.<sup>469</sup> Auch ist durch eine entsprechende Vollmachtsurkunde die Beweisbringung des Bevollmächtigten für das Handeln im fremden Namen vereinfacht.<sup>470</sup>

## 3. Liechtenstein

Im liechtensteinischen Recht ist die Stellvertretung in den §§ 1002 ff. ABGB normiert. Zur Ausübung des Stimmrechts ist auch hier eine entsprechende Bevollmächtigung vonnöten, die nach § 1005 Satz 1 ABGB mündlich oder schriftlich in Form eines Bevollmächtigungsvertrages vorliegen kann. Auch aus Gründen der

---

<sup>467</sup> BGH, Urteil vom 30.3.2012 – V ZR 178/11, ZWE 2013, 87: Danach kann jeder Wohnungserbbauberechtigte zu seiner Vertretung in der Versammlung nicht nur eine Person bevollmächtigen, sondern darf auch mehreren Personen eine entsprechende Vollmacht erteilen, zum Beispiel einer Rechtsanwaltssozietät oder mehreren Prokuristen oder Handlungsbevollmächtigten; hierzu kritisch *Abramenko*, Die Prüfung von Stimmrechtsvollmachten, ZWE 2016, 399, 403, mit weiteren Nachweisen, der hierdurch die Anwesenheit „zahlloser Dritter“ ermöglicht sieht und am schützenswerten Interesse des Vertretenen zweifelt.

<sup>468</sup> *Wermelinger*, SVIT – Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 27.

<sup>469</sup> *Bucher*, Schweizerisches Obligationenrecht, S. 606.

<sup>470</sup> *Zäch/Künzler*, Stellvertretung, Art. 32, Rn. 182.



Praktikabilität wird vielfach eine schriftliche Vollmacht i. S. d. § 1005 Satz 1 Alt. 2, Satz 2 ABGB gefordert oder zur Legitimation erforderlich sein. Nach § 1017 ABGB wird zwischen offener und geheimer Vollmacht unterschieden. Die Vollmacht eines Stimmrechtsinhabers an einen Stellvertreter zur Stimmrechtsausübung im Rahmen der Stockwerkeigentümerversammlung dürfte immer als offene Vollmacht einzustufen sein, da der Stellvertreter ja gerade offenkundig die Stimme des Stimmrechtsinhabers, legitimiert durch die Vollmacht, ausübt.

## II. Abgrenzung zum Boten

### 1. Deutschland

In den Fällen, in denen der Eigentümer sein Stimmrecht durch eine andere Person ausüben möchte, ist zunächst zu unterscheiden, ob diese Person bei der Stimmrechtsabgabe eine eigene Willenserklärung abgeben soll oder nur die Willenserklärung des Eigentümers ohne eigenen Entscheidungsspielraum übermittelt.<sup>471</sup> In der Regel wird die Person, auf die der Eigentümer sein Stimmrecht übertragen hat, diese Stimme im Interesse des Eigentümers abgeben, nachdem das jeweilige Interesse entweder erkennbar ist oder aber konkret mitgeteilt wurde. Sofern sich der Wille, eine Entscheidung durch Stimmrechtsabgabe zu treffen, jedoch erst im Rahmen der Eigentümerversammlung konkretisiert und derjenige, auf den das Stimmrecht übertragen wurde, diese Entscheidung auch treffen durfte, handelt es sich um einen Vertreter des Eigentümers.<sup>472</sup>

Sollte der Eigentümer seinen Willen jedoch bereits manifestiert haben und soll die andere Person diesen Willen ohne eigenen Entscheidungsspielraum lediglich übermitteln, so ist hingegen von einem Stimmboten zu sprechen, den der Eigentümer entsprechend dem Rechtsgedanken des § 108 Abs. 3 AktG entsenden

---

<sup>471</sup> Lüke, Prüfung von Stimmrechtsvollmachten, ZWE 2012, 193.

<sup>472</sup> Bub in Staudinger, WEG [2005], § 25 Rn.177.

kann.<sup>473</sup> Ergänzend stellt *Häublein*<sup>474</sup> auf das Auftreten desjenigen ab, der für den Eigentümer handelt, um zwischen dem Boten als Erklärungsübermittler und dem Vertreter mit Vertretungsmacht zu differenzieren; er hegt jedoch Zweifel, ob mangels Höchstpersönlichkeit des Stimmrechts des Wohnungseigentümers der Rechtsgedanke des § 108 Abs. 3 AktG, welcher aufgrund der Höchstpersönlichkeit des Amtes als Aufsichtsrat die Stimmübermittlung durch Boten gestattet, auf die Wohnungseigentümerversammlung übertragen werden kann.

Die Entsendung eines Stimmboten erfordert einen derart konkretisierten Beschlussvorschlag, etwa durch den Verwalter als ausformulierten Beschlussvorschlag als Teil der mit der Einladung zur Versammlung übermittelten Tagesordnung, dass der Stimmrechtsinhaber überhaupt seinen Willen dergestalt manifestieren kann, dass es ihm Ergebnis möglich ist, diesen gefassten Willen durch einen Stimmboten zu übermitteln.<sup>475</sup>

In jedem Fall hat sich der Eigentümer die Stimmrechtsabgabe desjenigen zuzurechnen, der für ihn das Stimmrecht ausübt bzw. die Stimme abgibt. Sollte diese nicht im Interesse des Eigentümers liegen oder der Weisung des Eigentümers zuwider ausgeübt worden sein, so hätte dies lediglich Auswirkungen auf das schuldrechtliche Innenverhältnis zwischen Vertreter bzw. Boten und Vertretenem

---

<sup>473</sup> *Häublein*, Die Vertretung von Wohnungseigentümern durch den Verwalter in der Versammlung, ZWE 2012, 1ff.; *Hügel/Elzer*, Wohnungseigentumsgesetz, § 25 Rn. 34; *Merle*, in Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 25 Rn. 92, wonach die Funktion der Wohnungseigentümerversammlung zwar auch der Willensbildung in der Gemeinschaft dient, jedoch der Eigentümer auf sein Rede- und Teilnahmerecht verzichten kann und seine Beteiligung an der Willensbildung auch entfallen würde, wenn er einen Vertreter bestellen würde und diesem Weisungen erteilt; *Armbrüster, Christian*, Willensbildung und Beschlussfassung im Verwaltungsbeirat, ZWE 2001, 461, 464, zustimmend für die Entsendung eines Stimmboten für den Abstimmungsprozess innerhalb des Verwaltungsbeirats.

<sup>474</sup> *Häublein*, Die Vertretung von Wohnungseigentümern durch den Verwalter in der Versammlung, ZWE 2012, 1, 5.

<sup>475</sup> *Häublein*, Die Vertretung von Wohnungseigentümern durch den Verwalter in der Versammlung, ZWE 2012, 1, 5, wonach ohne konkret vorformulierten Beschlussantrag der genaue Inhalt der Erklärung erst auf der Versammlung festgelegt würde, was im Ergebnis Vertreterhandeln erfordern würde.

bzw. Stimmrechtsinhaber, nicht aber für das Ergebnis der erfolgten Abstimmung.<sup>476</sup>

Diejenige Person, die als Stimmbote eingesetzt wird, muss selbst weder volljährig noch geschäftsfähig sein, weshalb auch Minderjährige oder Geschäftsunfähige als Stimmboten eingesetzt werden können.<sup>477</sup>

Der Stimmbote ist weder rede- noch antragsberechtigt.<sup>478</sup>

## 2. Schweiz

Auch das schweizerische Recht sieht die Möglichkeit der Abgabe einer Willenserklärung durch einen Erklärungsboten vor (vgl. Art. 27 OR), der keine eigene Erklärung abgibt, sondern lediglich die eines anderen übermittelt. Doch scheint dies für die Stockwerkeigentümersammlung bisher mangels relevanter Erwähnung in der Literatur von geringer Erheblichkeit zu sein, ist aber möglich.<sup>479</sup>

Der Bote hat seine Botenstellung entsprechend anzuzeigen.<sup>480</sup>

## 3. Liechtenstein

Auch das liechtensteinische Recht sieht im – aus dem österreichischen Recht übernommenen – ABGB die Übermittlung einer Willenserklärung mittels Boten vor (vgl. § 875 ABGB). Dies wurde bisher für die Stockwerkeigentümersammlung nach liechtensteinischem Recht nicht problematisiert, ist aber als möglich anzusehen.

---

<sup>476</sup> Lücke, Prüfung von Stimmrechtsvollmachten, ZWE 2012, 193, 194.

<sup>477</sup> Schramm in Münchner Kommentar Band 1, § 181 Vorbemerkung Rn. 46ff; Lücke, Prüfung von Stimmrechtsvollmachten, ZWE 2012, 193, 194.

<sup>478</sup> Müller, Stimmrechtsvollmachten im Wohnungseigentumsrecht, ZWE 2017, 395, 396; Häublein, Die Vertretung von Wohnungseigentümern durch den Verwalter in der Versammlung, ZWE 2012, 1, 5, unter Verweis auf das Zurückweisungsrecht gem. § 174 Satz 1 BGB.

<sup>479</sup> Zäch/Künzler, Stellvertretung, Vorbemerkungen zu Art. 32–40, Rn. 17.

<sup>480</sup> BGE, Urteil vom 22.1.2007 – 4C\_434/2005, Erwägung 3.2; Zäch/Künzler, Stellvertretung, Vorbemerkungen zu Art. 32–40, Rn. 20.

### III. Nießbrauchberechtigter und Nutznießer

#### 1. Deutschland

Das Stimmrecht steht dem Eigentümer und nicht dem Nießbraucher zu. Die Übertragung des Stimmrechts vom Eigentümer auf den Nießbraucher ist jedoch unter den Voraussetzungen der Bevollmächtigung möglich.<sup>481</sup> Aus dem bestehenden Schuldverhältnis zwischen dem Eigentümer und dem Nießbraucher kann der Eigentümer sogar verpflichtet sein, das Stimmrecht auf diesen zu übertragen – zumindest aber hat der Eigentümer die Interessen des Nießbrauchers bei der Ausübung des Stimmrechts zu berücksichtigen.<sup>482</sup> Je nach Ausgestaltung des Nießbrauchs ergibt sich so für den Eigentümer entsprechend dem Beschlussantrag im Rahmen der Eigentümerversammlung im Innenverhältnis die Verpflichtung, entweder den Nießbrauchsberechtigten zu bevollmächtigen oder sich bei der Stimmabgabe nach den Interessen bzw. Weisungen des Nießbrauchsberechtigten zu richten.<sup>483</sup>

Hat der Nießbrauchsberechtigte in Abweichung von § 1041 Satz 2 BGB alle Herstellungskosten und mithin sämtliche Kosten und Lasten zu tragen, so ist ihm daher ein entsprechendes Mitgestaltungsrecht im Rahmen der Eigentümerversammlung durch den Eigentümer etwa mittels Bevollmächtigung des Nießbrauchsberechtigten oder durch Berücksichtigung bei der Stimmabgabe durch den Eigentümer selbst einzuräumen.<sup>484</sup>

---

<sup>481</sup> *Bärmann/Pick*, Wohnungseigentumsgesetz, § 25 Rn. 22.

<sup>482</sup> *Sauren*, Wohnungseigentumsgesetz, § 25 Rn. 9.

<sup>483</sup> BayObLG, Beschluss vom 25.6.1998 – 2Z BR 53–98, NZM 1998, 815.

<sup>484</sup> BGH, Beschluss vom 7.3.2002 – V ZB 24/01, NJW 2002, 1647, 1649; *Hügel/Elzer*, Wohnungseigentumsgesetz, § 25 Rn. 17; *Trömer*, Vereinbarungen über den dinglichen Inhalt des Nießbrauchs an Grundstücken, S. 421, 436, mit weiteren Nachweisen zur Lastenverteilung zwischen Nießbraucher und Eigentümer aus dem jeweiligen Begleitschuldverhältnis; *Häublein*, Aktuelle Rechtsfragen der Einberufung und Durchführung von Wohnungseigentümerversammlungen, ZMR 2004, 723, 724.

Ein Recht zur Überprüfung eines gefassten Beschlusses im Rahmen eines gerichtlichen Beschlussanfechtungsverfahrens gem. § 43 Nr. 4 WEG steht dem Nießbrauchberechtigten nicht zu.<sup>485</sup>

## 2. Schweiz

Die Belastung eines Stockwerkanteils mit einer Nutznießung i. S. d. Art. 745ff. ZGB ist in Art. 712c Abs. 2 ZGB gesetzlich normiert. Die Ausübung der Nutznießung kann sowohl durch den Begründungsakt als auch durch nachträgliche Vereinbarung derart beschränkt werden, dass nur ein Teil der Wohnung oder des Geschäftsraums i. S. d. Art. 745 Abs. 3 ZGB betroffen ist.<sup>486</sup> Nach Art. 712o Abs. 2 i. V. m. Abs. 1 ZGB verfügen Eigentümer und Nutznießer in Summe nur über eine Stimme.

Nach Art. 712o ZGB haben sich der Eigentümer und der Nutznießer über die Ausübung dieses einen Stimmrechts zu verständigen; sowohl der Eigentümer als auch der Nutznießer dürfen an der Stockwerkeigentümerversammlung teilnehmen.<sup>487</sup> Das Stimmrecht steht hingegen je nach Beschlussgegenstand immer nur einem der beiden zu. Die Zuordnung des Stimmrechts an Eigentümer oder Nutznießer ist grundsätzlich frei wählbar. Allerdings ist der Nutznießer nach Art. 712o Abs. 2 ZGB in allen Fragen der Verwaltung mit Ausnahme der bloß nützlichen oder der Verschönerung und Bequemlichkeit dienenden baulichen Maßnahmen primär stimmberechtigt. Dies führt dazu, dass sich das Stimmrecht nach dem jeweiligen Tagesordnungspunkt richtet.<sup>488</sup> Sofern sich Eigentümer und Nutznießer nicht über das jeweilige Stimmrecht einig sind, ist die Entscheidung

---

<sup>485</sup> BayObLG, Beschluss vom 25.6.1998 – ZZ BR 53–98, NZM 1998, 815; *Armbrüster*, Stimmrecht und Beschlussanfechtungsrecht beim Nießbrauch an Wohnungseigentum – Bemerkungen zum Beschluß des BayObLG vom 25.6.1998 – ZZ BR 53/98, DNotZ 1999, 562, 584f.

<sup>486</sup> *Wermelinger*, SVIT – Das Stockwerkeigentum, Art. 712c Rn. 70a.

<sup>487</sup> *Baader-Schüle*, Praktische Probleme der Nutznießung an Stockwerkeigentums-Anteilen, Rn. 97.

<sup>488</sup> *Wermelinger*, SVIT – Das Stockwerkeigentum, Art. 712c Rn. 70b; *Weber*, Die Stockwerkeigentümergemeinschaft, S. 351.

hierüber vom Vorsitzenden, dem Versammlungsleiter, zu treffen.<sup>489</sup> Nach Art. 648 Abs. 2, 769 ZGB bleibt das Stimmrecht bei Verfügungen oder Zweckänderungen des Nutznießungsobjekts grundsätzlich beim Eigentümer.<sup>490</sup>

### 3. Liechtenstein

Die Nutznießung im liechtensteinischen Recht i. S. d. Art. 216ff. SR ist für das Stockwerkeigentum in Art. 170c Abs. 2 SR normiert. Wie auch im schweizerischen Recht verfügen der Eigentümer und der Nutznießer nur über eine gemeinsame Stimme, Art. 170o Abs. 2 i. V. m. Abs. 1 SR. Daher kann hinsichtlich der Ausübung des Stimmrechts auf die obigen Ausführungen zum schweizerischen Recht verwiesen werden, da dies rezipiert worden ist.

Nach Art. 27 Abs. 2, 241 SR bleibt das Stimmrecht für Verfügungen oder Zweckänderungen des Nutznießungsobjekts beim Eigentümer.

## IV. Inhaber eines dinglichen Wohnrechts

### 1. Deutschland

Sofern der Eigentümer ein beschränktes dingliches Wohnungsrecht i. S. d. § 1093 BGB eingeräumt hat, steht das Stimmrecht nach dem Bundesgerichtshof<sup>491</sup> dann dem Wohnungsberechtigten zu, wenn sich das Wohnungsrecht auf alle Räume des Sondereigentums erstreckt und sich der Beschlussgegenstand auf die Benutzung dieser Räume und die Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch der Bewohner bestimmten Anlagen und Einrichtungen bezieht. Jedoch ist diese Auffassung von 1976 unterdessen überholt.<sup>492</sup> Bezüglich des

---

<sup>489</sup> *Baader-Schüle*, Praktische Probleme der Nutznießung an Stockwerkeigentums-Anteilen, Rn. 107.

<sup>490</sup> *Baader-Schüle*, Die Nutznießung an einem Stockwerkanteil, in Wermelinger, Amédéo (Hrsg.), Luzerner Tag des Stockwerkeigentums 2012, Rn. 27.

<sup>491</sup> BGH, Urteil. vom 26.11.1976 – V ZR 258/74, BeckRS 1976, 31117225.

<sup>492</sup> *Sauren*, Wohnungseigentumsgesetz, § 25 Rn. 10.

Stimmrechts des Wohnungsberechtigten i. S. d. § 1093 BGB werden unterdessen drei Ansichten vertreten<sup>493</sup>: das ausschließliche Stimmrecht<sup>494</sup> des Wohnungseigentümers, eine Stimmrechtsspaltung<sup>495</sup> zwischen Eigentümer und Wohnungsberechtigten und eine gemeinsame und einheitliche Stimmrechtsausübung<sup>496</sup> analog § 25 Abs. 2 Satz 2 WEG. Im Ergebnis ist aus Gründen der Rechtssicherheit und unter Hinzuziehung der Ausführungen zum Nießbrauch eine Stimmrechtsausübungsberechtigung des dinglich Berechtigten abzulehnen.<sup>497</sup> Dies gilt auch für den Fall, dass sich der Wohnungsberechtigte im Innenverhältnis gegenüber dem Wohnungseigentümer zur Kostentragung verpflichtet hat.<sup>498</sup>

## 2. Schweiz

Nach Art. 776 Abs. 3 ZGB ist das Wohnrecht ein Spezialfall der Nutznießung, wodurch Art. 712o Abs. 2 ZGB für das Wohnrecht entsprechend anzuwenden ist, sofern das Wohnrecht als ausschließliches Wohnrecht am gesamten Stockwerkeigentum mitsamt der Kostentragungspflicht für den gewöhnlichen Unterhalt i. S. d. Art. 776 Abs. 1 ZGB vereinbart wurde.<sup>499</sup> Folglich ist das Stimmrecht je

---

<sup>493</sup> *Merle*, in Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 25 Rn. 19; *Bornheimer*, Das Stimmrecht im Wohnungseigentumsrecht, S. 169.

<sup>494</sup> *Bub* in Staudinger, WEG [2005], § 25 Rn. 135; *Lotz-Störmer*, Stimmrechtsausübung und Stimmrechtsbeschränkung im Wohnungseigentumsrecht, S. 67.

<sup>495</sup> *Petzold* in Münchener Kommentar Band 7, § 1030 Rn. 26; *Bornheimer*, Das Stimmrecht im Wohnungseigentumsrecht, S. 170, der keine Verletzung eines Abspaltungsverbots sieht und bzgl. des Stimmrechts darauf abstellt, „inwieweit die aus dem Wohnungseigentum fließenden Herrschaftsrechte des beschwerten Wohnungseigentümers auf den Wohnungsberechtigten übergehen“.

<sup>496</sup> *Lüke*, in Weitnauer, Wohnungseigentumsgesetz, § 25 Rn. 11.

<sup>497</sup> BayObLG, Beschluss vom 25.6.1998 – 2Z BR 53/98, DNotZ 1999, 585, 588; *Hügel/Elzer*, Wohnungseigentumsgesetz, § 25 Rn. 17.

<sup>498</sup> OLG Hamburg, Beschluss vom 12.5.2003 – 2 Wx 1/01, BeckRS 2004, 01802; *Bartholome*, in Timme, Michael (Hrsg.), BeckOK WEG, § 25 Rn. 50.

<sup>499</sup> *Hauger*, Schweizerisches Stockwerkeigentum und deutsches Wohnungseigentum im Rechtsvergleich, S. 204; *Meier-Hayoz/Rey*, Das Stockwerkeigentum, Art. 712o Rn. 13.

nach Beschlussgegenstand durch den Wohnungsberechtigten oder den Eigentümer auszuüben.

Das Stimmrecht wie auch die Kostentragungspflicht für die Unterhaltungskosten (Art. 778 Abs. 2 ZGB) verbleiben beim Eigentümer, wenn nur ein Mitbenutzungsrecht vereinbart wurde.<sup>500</sup> Individuelle Beschränkungsmöglichkeiten der Wohnrechtsbegründung können sich aus dem Begründungsakt oder aus nachträglichen Vereinbarungen ergeben.<sup>501</sup>

### 3. Liechtenstein

Wie im schweizerischen Recht ist das Wohnrecht nach Art. 248 Abs. 3 SR ein Spezialfall der Nutznießung, wodurch Art. 170o Abs. 2 SR für das Wohnrecht entsprechend anzuwenden ist, sofern das Wohnrecht als ausschließliches Wohnrecht am gesamten Stockwerkeigentum vereinbart wurde. Folglich ist das Stimmrecht je nach Beschlussgegenstand durch den Wohnungsberechtigten oder den Eigentümer auszuüben, wenngleich auch hier die Kostentragungspflicht für die Unterhaltszahlungen bei Mitbenutzungsrecht beim Eigentümer verbleibt (Art. 250 Abs. 2 SR) und nur bei ausschließlichem Wohnrecht am gesamten Stockwerkeigentum vom Wohnungsberechtigten zu tragen ist, Art. 250 Abs. 1 SR.

---

<sup>500</sup> *Meier-Hayoz/Rey*, Das Stockwerkeigentum, Art. 712o Rn. 13.

<sup>501</sup> *Wermelinger*, SVIT – Das Stockwerkeigentum, Art. 712c Rn. 71.



## V. Wohnungsanwärter

### 1. Deutschland

Grundsätzlich steht das Stimmrecht i. S. d. § 25 Abs. 2 WEG dem im Grundbuch eingetragenen Eigentümer zu.<sup>502</sup> Anders als bei einer werdenden Wohnungseigentümergeinschaft<sup>503</sup> steht dem Erwerber einer Eigentumswohnung in einer vollständig rechtlich in Vollzug gesetzten Gemeinschaft vor der Eigentumsumschreibung im Grundbuch auch dann kein eigenes Stimmrecht zu, wenn sein Übereignungsanspruch durch eine Vormerkung gesichert ist und Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahr auf ihn übergegangen sind.<sup>504</sup> Dies erscheint in Anbetracht der Lasten- und Kostentragungspflicht für das gemeinschaftliche Eigentum bis zur Eigentumsumschreibung als konsequent und zutreffend.<sup>505</sup>

Allerdings bleibt es den Parteien des Kaufvertrags unbenommen<sup>506</sup>, außerhalb der Gemeinschaft der Eigentümer eine Regelung zu treffen, wonach Veräußerer und Erwerber vereinbaren, dass der Veräußerer als Stimmrechtsinhaber bis zur Eigentumsumschreibung im Grundbuch hinsichtlich der Stimmrechtsausübung an die Weisungen des Erwerbers gebunden ist. Selbst in einer vertraglichen Abtretung des Stimmrechts an den Wohnungsanwärter liegt kein Widerspruch zu § 137 BGB.<sup>507</sup> Bei lebensnaher Betrachtung ist dem veräußernden Wohnungseigentümer das Interesse an der weiteren Stimmrechtsausübung abzusprechen.<sup>508</sup>

---

<sup>502</sup> In Deutschland ist grundsätzlich derjenige Eigentümer, der in der ersten Abteilung dieses Grundbuches in Spalte 2 entsprechend § 9 Abs. 1 Lit. a) GBV gegebenenfalls mit den nach § 47 GBO erforderlichen Angaben eingetragen ist.

<sup>503</sup> Siehe hierzu 2. Kapitel, A. I.

<sup>504</sup> BGH, Beschluss vom 1.12.1988 – V ZB 6/88, NJW 1989, 1087, 1989.

<sup>505</sup> BGH, Beschluss vom 24.3.1983 – VII ZB 28/82, NJW 1983, 1615, 1916.

<sup>506</sup> *Drasdo*, Die Rechtsprechung zum Stimmrecht des Wohnungsanwärters bei der in Vollzug gesetzten Wohnungseigentümergeinschaft, ZMR 1995, 145, 147, mit weiteren Nachweisen.

<sup>507</sup> *Bornheimer*, Das Stimmrecht im Wohnungseigentumsrecht, S. 147f.

<sup>508</sup> So auch *Merle*, in Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 25 Rn. 11.

Ein reines Teilnahmerecht des Wohnungsanwärters besteht hingegen aus Gründen des Anfechtungsrechtes nach § 43 Nr. 4 WEG bei fehlerhaften Versammlungsbeschlüssen, da nur so für den Wohnungsanwärter etwaige Fehler des Beschlussverfahrens in der Versammlung erkennbar sind.<sup>509</sup> Dies gilt jedoch nur, wenn die Eintragung des Erwerbers im Grundbuch vor Ablauf der Beschlussanfechtungsfrist des § 46 Abs. 1 WEG überhaupt erfolgen kann; das ist dann der Fall, wenn zum Zeitpunkt der Versammlung bereits der Antrag auf Eintragung des Erwerbers beim Grundbuchamt gestellt wurde.<sup>510</sup>

## 2. Schweiz

Der Stockwerkeigentümer kann sein Stimmrecht im Rahmen der Stockwerkeigentümerversammlung erst umgehend nach Erwerb seines Stockwerkanteils ausüben.<sup>511</sup> Sonderregelungen für die Teilnahme eines Wohnungsanwärters liegen – außer als Gast oder Vertreter – nicht vor.<sup>512</sup> Zwar ist die Begründung des Stockwerkeigentums, mithin die Entstehung der Stockwerkeigentümergeinschaft, bereits vor Erstellung des Gebäudes möglich und wird als „Verkauf ab Plan“<sup>513</sup> verstanden, jedoch steht das Stimmrecht auch hier dem Eigentümer der Stockwerkanteile und erst mit erfolgter Übertragung dem Erwerber zu.<sup>514</sup>

## 3. Liechtenstein

Eine dem deutschen Recht vergleichbare Stellung eines Wohnungsanwärters ist im liechtensteinischen Recht nicht bekannt und wird auch in der Literatur bisher nicht diskutiert. Daher ist davon auszugehen, dass der Stockwerkeigentümer wie

---

<sup>509</sup> *Merle*, in Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 24 Rn. 76; *Becker*, Die Teilnahme an der Versammlung der Wohnungseigentümer, S. 147.

<sup>510</sup> *Merle*, in Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 24 Rn. 76.

<sup>511</sup> *Wermelinger*, ZK – Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 151.

<sup>512</sup> *Wermelinger*, SVIT – Das Stockwerkeigentum, Art. 712o Rn. 37.

<sup>513</sup> *Wermelinger*, SVIT – Das Stockwerkeigentum, Art. 712c Rn. 162aff.

<sup>514</sup> *Wermelinger*, ZK – Das Stockwerkeigentum, Vorbemerkung zu Art. 712a-712t Rn. 152; *Wermelinger*, SVIT – Das Stockwerkeigentum, Art. 712d Rn. 124c.

im schweizerischen Recht sein Stimmrecht erst nach Erwerb des Stockwerkeigentums ausüben kann.

## VI. Dauerbevollmächtigter

### 1. Deutschland

Soll das Stimmrecht dauerhaft nichtpersönlich durch den Eigentümer ausgeübt werden, so kann der Eigentümer sein Stimmrecht durch eine Dauer- oder Generalvollmacht auf eine andere Person übertragen.<sup>515</sup>

Ein Nachweis über diese Bevollmächtigung muss bei jeder Versammlung erneut erbracht bzw. vorgelegt werden.<sup>516</sup> Auch die Dauervollmacht unterliegt keinem gesetzlichen Formzwang, darf jedoch nicht unwiderruflich sein.<sup>517</sup> Sofern der Versammlungsleiter den Nachweis der Übertragung des Stimmrechts im Original dem Beschlussprotokoll beilegen muss oder möchte, um im Nachhinein dokumentieren zu können, dass der Nachweis der Bevollmächtigung zur Stimmausübung erbracht wurde, so hätte der Eigentümer folglich mehrere Ausfertigungen der Dauervollmacht zu erstellen, die sodann in jeder Versammlung im Original vorgelegt werden müsste. Vielmals wird jedoch die Dauervollmacht nur einmal ausgestellt, was mitunter zu Störungen im Ablauf der Wohnungseigentümerversammlung führen kann, falls der Versammlungsleiter das Original einbehalten möchte oder laut Gemeinschaftsordnung muss und dies

---

<sup>515</sup> *Engelhardt* in Münchner Kommentar Band 7, WEG, § 25 Rn. 18, 21; *Merle*, in Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 25 Rn. 80.

<sup>516</sup> BayObLG, Beschluss vom 2.2.1984 – BReg. 2 Z 63/83, BayObLGZ 1984, 15, 18; *Lüke*, Prüfung von Stimmrechtsvollmachten, ZWE 2012, 193, 195; *Sauren*, Wohnungseigentumsgesetz, § 24 Rn. 28; *Hügel/Elzer*, Wohnungseigentumsgesetz, § 25 Rn. 37; *Drasdo*, Teilnahme Dritter an der Eigentümerversammlung, NZM 2015, 360, 361.

<sup>517</sup> *Riecke/Elzer* in Harz/Riecke/Schmid, Handbuch des Fachanwalts Miet- und Wohnungseigentumsrecht, I. Eigentümerversammlung, Rn. 52.

nicht den Interessen oder Absichten des Bevollmächtigten entspricht.<sup>518</sup> Sofern die Dauervollmacht als notariell beurkundete Dauervollmacht vorliegt, ist die Erteilung mehrerer Ausfertigungen nach § 47 BeurkG je nach Anweisung des Vollmachtgebers möglich.

## 2. Schweiz

Das Schweizer Stockwerkeigentumsrecht sieht bis auf die grundsätzliche Möglichkeit der Stellvertretung aus Art. 712p ZGB insofern keine weiteren Regelungen, verweist jedoch über Art. 712m Abs. 2 ZGB auf die Vorschriften über die Organe des Vereins.

Mangels eines Verbots einer Dauer- oder Generalvollmacht ist auch für das Schweizer Stockwerkeigentum davon auszugehen, dass Dauer- und Generalvollmachten zulässig sind, sofern diese nicht durch die Gemeinschaftsordnung bzw. das Reglement ausgeschlossen wurden.

## 3. Liechtenstein

Neben der Möglichkeit der Stellvertretung aus Art. 170p SR sind über den Verweis auf das Vereinsrecht aus Art. 170m Abs. 2 SR auch für das liechtensteinische Stockwerkeigentum die Vorschriften des Vereinsrechts auf die Stockwerkeigentümerversammlung anzuwenden.

Da jedoch sowohl in den Regelungen zum Stockwerkeigentum als auch aus dem Vereinsrecht kein grundsätzliches Verbot der Erteilung einer Dauer- oder Generalvollmacht erkennbar ist, ist auch im liechtensteinischen Stockwerkeigentum

---

<sup>518</sup> OLG München, Beschluss vom 1.12.2005 – 32 Wx 93/05, NZM 2006, 183, 184; *Jennißen*, Beschlussfähigkeit der Versammlung, ZWE 2016, 8, 15, wonach sich für den Verwalter ein Beweislastproblem ergibt, sofern dieser als Versammlungsleiter von Dauervollmachten Gebrauch machen will, die sich aus anderen Verträgen, wie Mietverwaltungs- oder Mietpoolverträgen, ergeben und in der Versammlung nicht vorliegen; *Häublein*, Die Vertretung von Wohnungseigentümern durch den Verwalter in der Versammlung, ZWE 2012, 1, 6.

innerhalb der Grenzen der Gemeinschaftsordnung bzw. des Reglements die Erteilung von Dauer- und Generalvollmachten möglich.<sup>519</sup>

## VII. Generalbevollmächtigter mit Verfügungsmacht und Substitutionsbefugnis

### 1. Deutschland

In Zeiten der Überalterung der Gesellschaft kommt es vermehrt dazu, dass Eigentümer mit hohem Lebensalter ihre Familienmitglieder, etwa die eigenen Kinder, mittels Generalvollmacht bevollmächtigen. Regelmäßig beinhaltet eine solche Generalvollmacht auch eine notariell beurkundete Verfügungsmacht über das Sonder- oder Teileigentum. Dadurch wird es dem so Bevollmächtigten bei entsprechender Ausformulierung der Verfügungsmacht ermöglicht, das Eigentum auf sich zu übertragen, mithin sich selbst Eigentum mitsamt dem jeweiligen Stimmrecht zu verschaffen.

Bisher nicht entschieden wurde die Frage, inwieweit der so Bevollmächtigte bereits durch die notarielle Verfügungsmacht in eine eigentümerähnliche Stellung gerückt wird, durch die ihm gegebenenfalls neben dem im Grundbuch eingetragenen Eigentümer ein Antrags-, Teilnahme- und Stimmrecht im Rahmen der Eigentümerversammlung zustehen könnten. Zwar basiert hier die Verfügungsmacht des so erstarkten Bevollmächtigten auf einer Ermächtigung durch den Eigentümer und steht ihm nicht kraft Gesetzes zu, wie etwa dem Insolvenzverwalter (§ 80 InsO), dem Testamentsvollstrecker (§ 2205 BGB) oder dem Verwalter des Gesamtguts (§ 1422 BGB). Jedoch ist dies für die Wirksamkeit einer evtl. Verfügung durch den jeweiligen Berechtigten unerheblich.<sup>520</sup> Somit

---

<sup>519</sup> *Nigg*, Liechtensteinisches und schweizerisches Vereinsrecht im Vergleich, S. 304, führt hingegen zu Art. 250 Abs. 3 PGR a. F. aus, dass sich Mitglieder mangels anderer Statutenbestimmungen nur durch Mitglieder vertreten lassen können; dies lässt sich jedoch aus dem aktuellen PGR (Stand 3.1.2018) nicht mehr entnehmen.

<sup>520</sup> *Oechsler* in Münchner Kommentar Band 7, § 929 Rn. 44, 45.

kann sich für den Bevollmächtigten mit wirksamer Verfügungsmacht eine Sonderstellung ergeben, welche ihm – losgelöst von oder entgegen bestehenden Vereinbarungen der Eigentümer – alternativ zum im Grundbuch eingetragenen Eigentümer ein Antrags-, Teilnahme- und Stimmrecht im Rahmen der Eigentümersammlung verschafft.<sup>521</sup>

## 2. Schweiz

Auch das schweizerische Recht sieht eine Generalvollmacht mit Substitutionsbefugnis (Verfügungsmacht) vor. Weder in der Rechtsprechung noch in der Literatur finden sich Ausführungen zum Stimmrecht des Generalbevollmächtigten mit Substitutionsbefugnis. Es ist jedoch davon auszugehen, dass auch dem Generalbevollmächtigten mit Substitutionsbefugnis ein Antrags- Teilnahme- und Stimmrecht im Rahmen der Stockwerkeigentümersammlung zuzusprechen ist.

## 3. Liechtenstein

Im liechtensteinischen Recht ist die Generalvollmacht mit Verfügungsmacht bekannt. Ein einseitiges Muster einer Generalvollmacht mit Verfügungsmacht über Grundstücke ist auf der Internetseite der Landesverwaltung des Fürstentums Liechtenstein als Formular abrufbar und bedarf zur Wirksamkeit lediglich der Angabe der Personendaten (Name, Vorname, Geburtsdatum, Staatszugehörigkeit, Zivilstand und Adresse) sowie der amtlichen Beglaubigung der Unterschriften.<sup>522</sup> Das Antrags- Teilnahme- und Stimmrecht im Rahmen der Stockwerkeigentümersammlung ist auch dem Generalbevollmächtigten mit Verfügungsmacht nach liechtensteinischem Recht einzuräumen.

---

<sup>521</sup> Siehe hierzu 6. Kapitel, D. II. 1.

<sup>522</sup> Fundstelle: <http://www.llv.li/files/onlineschalter/Dokument-104.pdf> (Stand 27.5.2018).

## C. Vergleich

Abgesehen von unterschiedlichen Begriffen für die jeweiligen Berechtigten lässt sich im Ergebnis feststellen, dass in allen drei Rechtsordnungen das Stimmrecht bei einer Übertragung kraft gesetzlicher Regelung von demjenigen auszuüben ist, dem die jeweiligen Vermögensverwaltungs- oder Betreuungspflichten obliegen.

Hinsichtlich der Frage der rechtsgeschäftlichen Übertragung des Stimmrechts wird in allen drei Rechtsordnungen zwischen Stimmboten und Vertreter unterschieden.

Das Wohnrecht im Stockwerkeigentum ist sowohl im schweizerischen als auch im liechtensteinischen Recht ein Spezialfall der Nutznießung. Der Eigentümer hat sich über die Stimmrechtsberechtigung mit dem Nutznießer bzw. dem Wohnungsberechtigten je nach Beschlussgegenstand zu verständigen.

Eine Besonderheit im Recht des Stockwerkeigentums der Schweiz besteht darin, dass für den Fall der Uneinigkeit über die Stimmrechtsausübungsbefugnis eine Entscheidung hierüber vom Vorsitzenden, dem Versammlungsleiter, zu treffen ist.<sup>523</sup>

Zu Stockwerkeigentümerversammlungen sind nach schweizerischem und liechtensteinischem Recht immer sowohl der Eigentümer als auch der Nutznießer oder der Wohnungsberechtigte einzuladen. Dies steht im Gegensatz zur Wohnungseigentümerversammlung, bei der weder dem Nießbrauchs- noch dem Wohnungsberechtigten ein Stimm- oder Teilnahmerecht zusteht, obwohl sich im Innenverhältnis zwischen Eigentümer und dinglich Berechtigtem ein schuldrechtlicher Anspruch auf Einbeziehung ergeben kann.

---

<sup>523</sup> *Baader-Schüle*, Praktische Probleme der Nutznießung an Stockwerkeigentums-Anteilen, Rn. 107.

Besonderheiten zum Wohnungsanwärter bestehen im Stockwerkeigentumsrecht nicht.

Eine Dauer- und eine Generalvollmacht mit und ohne notarielle Verfügungsmacht bzw. Substitutionsbefugnis sind in allen drei Rechtsordnungen möglich. Die Vollmachterteilung samt Verfügungsrecht über Grundstücke lässt sich im liechtensteinischen Recht formal mit dem geringsten Aufwand erteilen, da ein entsprechendes Formular hierfür auf der Internetseite der Landesverwaltung des Fürstentums Liechtenstein abrufbar ist<sup>524</sup> und nach Ergänzung der Personendaten nur noch die jeweiligen Unterschriften amtlich zu beglaubigen sind.

---

<sup>524</sup> Fundstelle: <http://www.llv.li/files/onlineschalter/Dokument-104.pdf> (Stand 27.5.2018).



## 5. Kapitel: Beschränkungen der Stimmrechtsübertragung

Sofern der stimmberechtigte Eigentümer sein Stimmrecht nichtpersönlich ausüben kann oder möchte, wurde im vorangegangenen Kapitel bereits aufgezeigt, dass er das Stimmrecht in allen drei Rechtsordnungen auch durch Stellvertreter ausüben lassen, mithin sein Stimmrecht auf andere übertragen kann.<sup>525</sup> Diese Möglichkeit der Stimmrechtsübertragung unterliegt jedoch besonderen Grenzen, welche sich entweder aus einer gesetzlichen Beschränkung (A.) oder aufgrund von Vereinbarungen der Eigentümer (B.), etwa bereits aus der Gemeinschaftsordnung bzw. dem Reglement, ergeben können und im Folgenden näher untersucht werden.<sup>526</sup>

Die Beschränkung der Stimmrechtsübertragung könnte sich ferner aufgrund einer Stimmbindung, u. a. aus einem Stimmbindungsvertrag ergeben (C.).

---

<sup>525</sup> In Deutschland ergibt sich die Möglichkeit der Stellvertretung mangels entgegenstehender Regelungen im WEG aus §§ 164ff. BGB; in der Schweiz und Liechtenstein bereits aus Art. 712p ZGB bzw. 170p SR, welche bei der Beschlussfähigkeit von Anwesenden oder Vertretenen ausgehen.

<sup>526</sup> Deutschland: *Riecke*, in *Riecke/Schmid*, WEG, § 25 Rn. 33: Die Ausübung und die hiermit verbundene Möglichkeit der Übertragung des Stimmrechts ist dann untersagt, wenn dies rechtsmissbräuchlich wäre; *Müller*, *Praktische Fragen des Wohnungseigentums*, Rn. 133, 134, nach dem etwa ein Verstoß gegen die Pflicht zur Rücksichtnahme oder die Verschaffung unangemessener Vorteile im Falle der Majorisierung der Stimmen bei vereinbartem Objekt- oder Wertprinzip rechtsmissbräuchlich sind; *Abramenko*, *Die Prüfung von Stimmrechtsvollmachten*, ZWE 2016, 399, 403, wonach die Übertragung des Stimmrechts gegebenenfalls weiteren Beschränkungen – etwa in Bezug auf den Personenkreis der Ausübungsberechtigten – unterliegt oder gewisse Formerfordernisse an den Nachweis der Stimmberechtigung erfüllt werden müssen.

Schweiz: *Wermelinger*, ZK – Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 28, nach dem der schweizerische Gesetzgeber zwar bis auf die implizite Nennung in Art. 712p ZGB weder die Vertretung an der Stockwerkeigentümerversammlung ausdrücklich geregelt noch deren Einschränkung vorgesehen hat, sich jedoch solche Einschränkungen aus einer reglementarisch eingeführten Grundlage ergeben können.

## A. Gesetzliche Beschränkungen

### I. Minderjährige

#### 1. Deutschland

Sofern einem Minderjährigen ein Stimmrecht zusteht, kann der minderjährige Wohnungseigentümer dieses Stimmrecht weder selbst ausüben<sup>527</sup>, noch übertragen, sondern es wird durch den oder die gesetzlichen Vertreter ausgeübt.<sup>528</sup> Diese Ausübungsbefugnis des gesetzlichen Vertreters erstreckt sich auch auf die Möglichkeit der Übertragung des Stimmrechts auf Dritte wobei es dem Minderjährigen möglich ist, sein Stimmrecht selbst zu übertragen, wenn der gesetzliche Vertreter zu der Stimmrechtsübertragung durch den Minderjährigen i. S. d. § 107 BGB einwilligt oder die Stimmrechtsübertragung nachträglich genehmigt (§ 108 Abs. 1 BGB).<sup>529</sup> In bestimmten Fällen ist eine familiengerichtliche Genehmigung erforderlich.<sup>530</sup>

Eine Übertragung des Stimmrechts des Minderjährigen kann folglich sowohl durch die gesetzlichen Vertreter des Minderjährigen als auch durch den Minderjährigen selbst erfolgen, was dann der Einwilligung bzw. Genehmigung des gesetzlichen Vertreters zur Übertragung bedarf.<sup>531</sup>

#### 2. Schweiz

Sofern der Stockwerkeigentümer minderjährig ist, üben in der Regel die Eltern als gesetzliche Vertreter gegenüber Dritten (Art. 304 ZGB) die elterliche Sorge

---

<sup>527</sup> Siehe hierzu 3. Kapitel, A. I. 5. Lit. a), mit weiteren Ausführungen auch zu lediglich rechtlich vorteilhaften Rechtsgeschäften bzw. Beschlussgegenständen i. S. d. § 107 BGB.

<sup>528</sup> Müller, Die Beschlussfassung, ZWE 2000, 237, 239; Kreuzer, in Staudinger, Einleitung zum WEG, § 10 Rn. 179, wonach eine Vertretung aufgrund gesetzlicher Bestimmungen auch nicht ausschließen kann.

<sup>529</sup> Häublein, in Staudinger, WEG, § 25 Rn. 95f.

<sup>530</sup> Häublein, in Staudinger, WEG, § 25 Rn. 96; siehe hierzu 3. Kapitel, A. I. 5. Lit. a).

<sup>531</sup> Kreuzer, in Staudinger, Einleitung zum WEG, § 10 Rn. 179.

i. S. d. Art. 296 Abs. 1 ZGB im Rahmen der Vermögensverwaltung für das Kind (Art. 318 ZGB) aus und nehmen entsprechend an den Stockwerkeigentümersammlungen für das Kind teil bzw. können das Stimmrecht des minderjährigen Stockwerkeigentümers übertragen.<sup>532</sup>

### 3. Liechtenstein

Für den minderjährigen Stockwerkeigentümer üben die Eltern als gesetzliche Vertreter i. S. d. § 1034 Satz 2 ABGB das Stimm- und Teilnahmerecht in der Stockwerkeigentümersammlung im Rahmen ihrer Vermögensverwaltung für das Kind (§ 149 Abs. 1 ABGB) aus, was auch die Möglichkeit der Übertragung des Stimmrechts beinhaltet. Im Falle der angeordneten Vormundschaft steht dies dem Vormund i. S. d. § 245 ABGB zu.

## II. Geschäfts- und Handlungsunfähigkeit

### 1. Deutschland

Wie bereits zur persönlichen Stimmrechtsausübung ausgeführt<sup>533</sup>, ist, sofern der im Grundbuch eingetragene Eigentümer unter Betreuung steht, auf die Geschäftsfähigkeit des Betreuten abzustellen.<sup>534</sup> Ist der Betreute beschränkt geschäftsfähig oder wurde Einwilligungsvorbehalt nach § 1903 BGB angeordnet, so ist neben dem Eigentümer auch der rechtliche Betreuer (§§ 1896ff. BGB) zur Versammlung der Eigentümer einzuladen.<sup>535</sup> Sofern der Eigentümer hingegen nicht geschäftsfähig i. S. d. § 104 BGB ist oder wurde, wird das Stimmrecht des geschäftsunfähigen Wohnungseigentümers durch den Betreuer (§ 1902 BGB) ausgeübt, sofern dies in seinen übertragenen Aufgabenkreis fällt.<sup>536</sup> Die Stimm-

---

<sup>532</sup> *Wermelinger*, ZK – Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 34.

<sup>533</sup> Siehe hierzu 3. Kapitel, A. I. 6. Lit. a).

<sup>534</sup> *Hügel/Elzer*, Wohnungseigentumsgesetz, § 24 Rn. 5.

<sup>535</sup> *Sauren*, Wohnungseigentumsgesetz, § 22 Rn. 13; *Rüscher*, in Bärmann/Seuß, Praxis des Wohnungseigentums, Rn. 551.

<sup>536</sup> *Rüscher*, in Bärmann/Seuß, Praxis des Wohnungseigentums, Rn. 721, 740.

abgabe, wie auch die Übertragung des Stimmrechts haben im Falle der Betreuung durch den bestellten Betreuer zu erfolgen.<sup>537</sup>

## 2. Schweiz

Sofern der im Grundbuch eingetragene Stockwerkeigentümer mangels Handlungsfähigkeit einer Erwachsenenschutzmaßnahme i. S. d. Art. 394 ZGB unterliegt, sind das Stimm- und das Teilnahmerecht für die Stockwerkeigentümerversammlung nach den Regeln der verfügten Schutzmaßnahme zu beurteilen. Dabei ist regelmäßig davon auszugehen, dass der sodann eingesetzte gesetzliche Vertreter das Stimm- und Teilnahmerecht ausübt und auch das Stimmrecht entsprechend übertragen kann.<sup>538</sup>

## 3. Liechtenstein

Im liechtensteinischen Recht ist nach Art. 16 PGR handlungsunfähig, wer nicht urteilsfähig (Art. 15 PGR) oder unmündig (Art. 12 PGR) ist. Das Stimm- und Teilnahmerecht für die Stockwerkeigentümerversammlung übt in diesem Fall der gesetzliche Vertreter, meist der Sachwalter i. S. d. § 269 ABGB, aus, dem im Rahmen dieser Befugnis auch das Stimmrecht übertragen werden kann.

## III. Stimmverbot

### 1. Deutschland

Sofern sich aufgrund des Beschlussgegenstandes für den Eigentümer bzw. Stimmrechtsinhaber ein Stimmverbot<sup>539</sup> etwa aus § 25 Abs. 5 WEG ergeben würde, ist die Möglichkeit der Vertretung, anders als etwa für die GmbH durch § 47 Abs. 4 GmbHG, im Wohnungseigentumsgesetz zwar nicht ausdrücklich geregelt; aber auch im Wohnungseigentum kann ein Eigentümer, der einem

---

<sup>537</sup> *Bartholome*, in Timme, Michael (Hrsg.), BeckOK WEG, § 25 Rn. 44.

<sup>538</sup> *Wermelinger*, ZK – Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 34.

<sup>539</sup> Siehe hierzu 2. Kapitel, C. I.

Stimmverbot unterliegt, dieses Stimmverbot nicht durch die Erteilung einer Vollmacht umgehen, da er kein Stimmrecht übertragen kann, das ihm selbst nicht zusteht.<sup>540</sup>

Ein vom Stimmrecht ausgeschlossener Eigentümer kann auch nicht als Vertreter für einen anderen Eigentümer dessen Stimme abgeben, da dies dem Sinn und Zweck des § 25 Abs. 5 WEG, der Unterbindung der Einflussmöglichkeit des mit privaten Sonderinteressen behafteten Eigentümers auf die Miteigentümer, zuwiderlaufen würde und es letztlich unerheblich ist, ob diese Einflussnahme in eigenem oder in fremdem Interesse erfolgt.<sup>541</sup> Die Bevollmächtigung eines Dritten, mit dem ein Rechtsgeschäft abgeschlossen oder gegen den ein Rechtsstreit i. S. d. § 25 Abs. 5 WEG geführt werden soll, ist ebenfalls nicht zulässig. Das gilt somit auch für den Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft, der als weisungsfreier Bevollmächtigter über seine Entlastung, die Einleitung eines Rechtsstreits gegen ihn oder über seine Abberufung aus wichtigem Grund abstimmen soll.<sup>542</sup> *Kefferpütz*<sup>543</sup> sieht § 34 BGB, wonach ein Mitglied des Vereins nicht stimmberechtigt ist, wenn die Beschlussfassung die Vornahme eines Rechtsgeschäfts mit ihm oder die Einleitung oder Erledigung eines Rechtsstreits zwischen ihm und dem Verein betrifft, als Vorbild für § 25 Abs. 5 WEG und erkennt zutreffend eine planwidrige Regelungslücke als Grundlage für eine Rechtsanalogie zu den §§ 47 Abs. 4 Satz 1 GmbHG, 136 Abs. 1 Satz 1 AktG,

---

<sup>540</sup> BGH, Urteil vom 6.12.2013 – V ZR 85/13, NZM 2014, 275, 277; *Merle*, in Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 25 Rn. 151.

<sup>541</sup> *Merle*, in Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 25 Rn. 152; *Gottschalg*, Stimmrechtsausschluss in der Eigentümerversammlung, NZM 2012, 271, 273; *Kefferpütz*, Stimmrechtsschranken im Wohnungseigentumsrecht, S. 128; *Häublein*, Stimmverbot des bevollmächtigten Wohnungseigentumsverwalters bei seiner Abwahl aus wichtigem Grund, ZWE 2012, 312.

<sup>542</sup> *Merle*, in Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 25 Rn. 152, mit weiteren Nachweisen; *Kefferpütz*, Stimmrechtsschranken im Wohnungseigentumsrecht, S. 131, wonach das Stimm- ausübungsverbot des einem Stimmverbot unterliegenden Wohnungseigentümers unabhängig davon gilt, ob es sich um eine gebundene Vertretung i. S. d. § 166 Abs. 2 BGB handelt; *Lotz-Störmer*, Stimmrechtsausübung und Stimmrechtsbeschränkung im Wohnungseigentumsrecht, S. 204f.

<sup>543</sup> *Kefferpütz*, Stimmrechtsschranken im Wohnungseigentumsrecht, S. 128.

43 Abs. 6 GenG, die so zu einem Stimmrechtsausübungsverbot für den einem Stimmverbot unterliegenden Eigentümer als Bevollmächtigten führt.

Die Möglichkeit der Erteilung von Untervollmachten an einen nicht dem Stimmverbot unterliegenden Vertreter ist für den einem Stimmrechtsverbot unterliegenden Bevollmächtigten möglich.<sup>544</sup>

Gleichwohl sind die in § 25 Abs. 5 WEG geregelten Stimmrechtsverbote abdingbar, können also grundsätzlich durch entsprechende Vereinbarungen der Eigentümer auch eingeschränkt werden.<sup>545</sup>

## 2. Schweiz

Sofern für den Vollmachtgeber eine Stimmrechtsbeschränkung bzw. ein Stimmverbot vorliegt, gilt dies im gleichen Umfang auch für den gesetzlich bestimmten oder bevollmächtigten Vertreter.<sup>546</sup> Eine Stimmrechtsausübungsbeschränkung kann somit nicht dadurch umgangen werden, dass ein anderer diese – dem Stimmverbot unterliegende – Stimme ausübt.<sup>547</sup> Nach zutreffender Ansicht *Wermelingers*<sup>548</sup> kann selbst die Einladung des einem Stimmverbot unterliegenden Eigentümers zur Versammlung unterbleiben, sofern die Traktandenliste (Tagesordnung) nur Beschlussgegenstände zum Inhalt hat, über die der betroffene Stockwerkeigentümer aufgrund des Stimmverbots nicht abstimmen dürfte und auch die Anwesenheit des Betroffenen für die der Abstimmung vorangehende Diskussion nicht notwendig ist.

---

<sup>544</sup> *Häublein*, Stimmverbot des bevollmächtigten Wohnungseigentumsverwalters bei seiner Abwahl aus wichtigem Grund, ZWE 2012, 312, 314; *Häublein*, Vertretung in der Wohnungseigentümersammlung: Erteilung einer Untervollmacht durch einen selbst nicht teilnahmeberechtigten Bevollmächtigten, ZMR 2012, 849, 851.

<sup>545</sup> *Rüscher*, in Bärmann/Seuß, Praxis des Wohnungseigentums, Rn. 754.

<sup>546</sup> *Meier-Hayoz/Rey*, Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 78, *Rey/Maetzke*, Schweizerisches Stockwerkeigentum, Rn. 443.

<sup>547</sup> *Wermelinger*, SVIT – Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 150.

<sup>548</sup> *Wermelinger*, SVIT – Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 149.

### 3. Liechtenstein

Auch im liechtensteinischen Stockwerkeigentum lässt sich ein Stimmverbot nicht durch eine nichtpersönliche Stimmabgabe umgehen. Die Stimmrechtsausübungsbeschränkung in Form des Stimmverbots gilt auch für den jeweiligen Vertreter.<sup>549</sup> Insoweit kann auf die Ausführungen zum schweizerischen Stockwerkeigentum verwiesen werden.

## B. Beschränkung durch Vereinbarung oder Beschluss

### I. Verfahren

#### 1. Deutschland

Die Eigentümer können gemäß § 10 Abs. 2 Satz 2 WEG vom Gesetz abweichende Vereinbarungen treffen, soweit etwas anderes nicht ausdrücklich bestimmt ist. Demnach können die Eigentümer auch vereinbaren, wie und unter welchen Beschränkungen die Stimmrechtsausübung in der jeweiligen Eigentümersammlung erfolgen soll bzw. unter welchen Voraussetzungen eine andere Person als der oder die im Grundbuch eingetragenen Eigentümer das Stimmrecht ausüben darf. Dabei kann nach dem Bundesgerichtshof<sup>550</sup> jeder Wohnungserbbauberechtigte zu seiner Vertretung in der Versammlung nicht nur eine Person bevollmächtigen, sondern auch mehreren Personen eine entsprechende Vollmacht erteilen, zum Beispiel einer Rechtsanwaltssozietät oder mehreren Prokuristen oder Handlungsbevollmächtigten, sofern nicht etwas anderes vereinbart wurde.<sup>551</sup> Der Auffassung<sup>552</sup>, dass eine Beschränkung des Personenkreises

---

<sup>549</sup> *Opilio*, Liechtensteinisches Sachenrecht, Art. 170m Rn. 7.

<sup>550</sup> BGH, Urteil vom 30.3.2012 – V ZR 178/11, NJW 2012, 2512.

<sup>551</sup> Hierzu kritisch *Abramenko*, Die Prüfung von Stimmrechtsvollmachten, ZWE 2016, 399, 403, mit weiteren Nachweisen, der hierdurch die Anwesenheit „zahlloser Dritter“ ermöglicht sieht und am schützenswerten Interesse des Vertretenen zweifelt; BGH, Beschluss vom 11.11.1986 – V ZB 1/86, NJW 1987, 650; OLG Düsseldorf, Beschluss vom 9.10.1998 – 3 Wx 162–98, NZM 1999, 270; *Hügel/Elzer*, Wohnungseigentumsgesetz, § 25 Rn. 34.



möglicher Vertreter nicht wirksam vereinbart werden kann und die Bevollmächtigung grundsätzlich immer möglich ist, sofern sich aus dem Gesetz nichts anderes ergibt, ist der Bundesgerichtshof trotz der Bezugnahme auf § 137 Satz 1 BGB, wonach auf die Handlungsfreiheit nicht verzichtet werden kann, auch mit Verweis auf die grundsätzliche Gestaltungsfreiheit<sup>553</sup> zu Recht mehrfach nicht gefolgt.<sup>554</sup>

Die Stimmrechtsausübung als Kernbereich des Wohnungseigentums und die der Ausübung des Stimmrechts zugrunde liegende Willensbildung sollen nicht von Außenstehenden beeinflusst werden können.<sup>555</sup> Sofern sich der Kreis der Personen, die als Vertreter das Stimmrecht des Eigentümers ausüben dürfen, nicht beschränken lässt, wäre eine Einflussnahme von Außenstehenden jederzeit möglich, wenn ein Eigentümer sein Stimmrecht auf einen solchen Außenstehenden übertragen würde. Dies könnte sodann zu einer erheblichen Beeinträchtigung der freien Meinungsbildung im Rahmen der Eigentümerversammlung führen.<sup>556</sup> So wurde bei klassischen Anlageobjekten, die der Mietpreisbindung und entsprechendem Belegungsrecht aufgrund von öffentlichen Fördermitteln oder Darlehen, etwa nach dem „Dritten Förderungsweg“<sup>557</sup>, unterlagen und sich

---

<sup>552</sup> KG, Vorlagebeschluss vom 27.11.1985 – 24 W 1856/85, OLGZ 1986, 56; *Lüke*, in Weitnauer, Wohnungseigentumsgesetz, § 25 Rn. 16; *Schmid*, Die Nichtöffentlichkeit der Wohnungseigentümerversammlung, ZWE 2012, 480, 482; *Schmid*, Der „Kernbereich“ elementarer Mitwirkungsrechte des Wohnungseigentümers, NJW 2011, 1841, 1843.

<sup>553</sup> BGH, Beschluss vom 27.6.1985 – VII ZB 21/84, NJW 1985, 2832: Den Wohnungseigentümern wird ausdrücklich die Befugnis eingeräumt, durch Vereinbarung zusätzliche Angelegenheiten von dem Einstimmigkeitsprinzip auszunehmen.

<sup>554</sup> BGH, Urteil vom 30.3.2012 – V ZR 178/11, NJW 2012, 2512; BGH, Beschluss vom 11.11.1986 – V ZB 1/86, NJW 1987, 650, wonach die Wohnungseigentümer im Rahmen der Vertragsfreiheit nicht gehindert sind, ihre Rechtsverhältnisse durch Vereinbarung im Rahmen des zwingenden Rechts individuell zu regeln; *Wenzel*, Die Ehegattenvertretung in der Wohnungseigentümerversammlung, NZM 2005, 402, 403.

<sup>555</sup> *Sauren*, Zum Nicht-Öffentlichkeitsgebot in der Eigentümerversammlung, ZWE 2007, 21, mit weiteren Nachweisen.

<sup>556</sup> *Armbrüster/Roguhn*, Der Grundsatz der Nichtöffentlichkeit der Versammlung – wen muss, wen darf man zulassen?, ZWE 2016, 105, 106.

<sup>557</sup> *Börstinghaus*, Miethöhe-Handbuch, Kapitel, 2, Rn. 43, mit weiteren Nachweisen.



in den 1990er Jahren primär an Kapitalanleger richteten, die Bevollmächtigung eines Mieters der Liegenschaft fast immer durch Vereinbarung ausgeschlossen. Aufgrund der teilweise erheblich divergierenden Interessenlagen der Kapitalanleger und der Gruppe der berechtigten Mieter war eine Einschränkung der freien Meinungsbildung und -äußerung der Eigentümer und der übrigen Stimmberechtigten abzusehen.<sup>558</sup>

Diese freie Meinungsbildung wird zudem durch den nicht gesetzlich normierten, vom Bundesgerichtshof<sup>559</sup> aufgestellten Grundsatz der Nichtöffentlichkeit der Wohnungseigentümerversammlung geschützt. Nicht öffentlich ist die Versammlung dann, wenn Einwirkungen von Nichtberechtigten ausgeschlossen werden können – etwa, weil die Versammlung in einem abgetrennten Raum stattfindet.<sup>560</sup>

Berechtigt, das Stimmrecht auszuüben, sind alle diejenigen, die selbst Eigentümer sind oder als berechnigte Stimmrechtsvertreter gelten, wenn mithin die Bevollmächtigung dieser Vertreter gegen keine beschränkende Stimmrechtsvertretungsvereinbarung verstößt.

Eine Vereinbarung bezüglich der Beschränkung der Stimmrechtsausübung erfolgt regelmäßig bereits in der Gemeinschaftsordnung und ist je nach Ausgestaltung an unterschiedliche Voraussetzungen bzw. Beschränkungen geknüpft. Es steht den Eigentümern hierbei zunächst offen, die Vereinbarungen bezüglich

---

<sup>558</sup> BGH, Beschluss vom 27.6.1985 – VII ZB 21/84, NJW 1985, 2832, wonach Wohnungseigentümer solcher Anlagen oft als reine Kapitalanleger häufig wenig daran interessiert sind, Fragen des praktischen Zusammenlebens in der Wohnungseigentümergeinschaft übereinstimmend mit den anderen Wohnungseigentümern zu regeln.

<sup>559</sup> BGH, Beschluss vom 29.1.1993 – V ZB 24/92, NJW 1993, 1329, 1330; BGH, Beschluss vom 11.11.1986 – V ZB 1/86, NJW 1987, 650; Beschluss vom 24.1.2007 – 2 Wx 93/06, ZMR 2007, 477; *Sauren*, Zum Nicht-Öffentlichkeitsgebot in der Eigentümerversammlung, ZWE 2007, 21, 24.

<sup>560</sup> *Schmid*, Die Nichtöffentlichkeit der Wohnungseigentümerversammlung, ZWE 2012, 480, 482; *Gottschalg*, Probleme bei der Einberufung der Wohnungseigentümerversammlung, NZM 1999, 825, 826.

der Stimmrechtsausübung so zu treffen, wie es etwa die baulichen Gegebenheiten oder andere Interessenlagen erfordern.<sup>561</sup> Bei lebensnaher Betrachtung wird die Gemeinschaftsordnung in der Regel durch den nach § 8 Abs. 1 WEG teilenden Eigentümer bzw. die Miteigentümer, die durch dinglichen Vertrag Wohnungseigentum nach § 3 Abs. 1 WEG begründen, festgelegt.<sup>562</sup> Auch geschieht dies in der Regel durch ein vom Notar zur Verfügung gestelltes Muster, welches im Idealfall an die jeweilige Liegenschaft bzw. das entsprechende Bauvorhaben angepasst wird. Individuelle Vereinbarungen, die von diesem Muster abweichen, werden zumeist weniger vom nach § 8 Abs. 1 WEG teilenden Eigentümer, häufig einem Bauträger, als von Miteigentümern, die Wohnungseigentum nach § 3 Abs. 1 WEG durch dinglichen Vertrag begründen, gewünscht und vereinbart. Die Interessen des teilenden Eigentümers sind in der Regel betriebswirtschaftlicher Natur und etwa bei Bauträgern meist auf den zeitigen Abverkauf der Einheiten ausgerichtet.<sup>563</sup> Die zeitintensive Anpassung der Gemeinschaftsordnung an die Gegebenheiten der Liegenschaft unter Berücksichtigung aller äußeren Umstände und Interessenlagen ist oft im Ergebnis nicht wirtschaftlich. Auch wird der Bauträger nur an wenigen Eigentümersammlungen teilnehmen, da dieser nach dem Abverkauf und Übertragung der Einheiten kein Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft mehr ist, sofern er sich nicht direkt oder über verbundene

---

<sup>561</sup> *Abramenko*, Die Prüfung von Stimmrechtsvollmachten, ZWE 2016, 399, 400.

<sup>562</sup> BGH, Beschluss vom 27.6.1985 – VII ZB 21/84, NJW 1985, 2832, wonach Wohnungseigentum ganz überwiegend durch Teilung nach § 8 WEG gebildet wird und die Ausgestaltung des Gemeinschaftsverhältnisses damit fast vollständig in den Händen der Bauträger liegt, welche sodann in der Teilungserklärung aufgrund § 8 Abs. 2 i. V. m. § 5 Abs. 4 und § 10 WEG das Rechtsverhältnis der künftigen Wohnungseigentümer untereinander bestimmen; *Elzer*, Wohnungseigentumsrecht, § 1 Rn. 17.

<sup>563</sup> *Reymann*, Die Verbandsstruktur der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft, ZWE 2009, 233, 242, wonach der teilende Eigentümer einen Dezentralisierungsprozess anstrebt, an dessen Ende mit dem Abverkauf aller Einheiten die Gemeinschaft ihrer bestimmungsgemäßen Verbandsstruktur zugeführt werden soll.

Unternehmen bereits zum Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft in der Gemeinschaftsordnung hat einsetzen lassen.<sup>564</sup>

Das durch dinglichen Vertrag von den Miteigentümern begründete Wohnungseigentum hingegen wird zum Teil selbst und dauerhaft genutzt, weshalb die Individualisierung der Gemeinschaftsordnung hier im Eigeninteresse der Miteigentümer liegt und der zeitliche Aufwand hinter dem Interesse an sinnvollen, individuell an die Liegenschaft angepassten Vereinbarungen zurücksteht. Eine Übertragung der Einheiten findet oft erst zu einem späteren Zeitpunkt statt, sodass die Miteigentümer zumeist auch die Auswirkungen der getroffenen Vereinbarungen im Gegensatz zu einem Bauträger über Jahre hinweg erfahren.

Ein zukünftiger Erwerber tritt in diese Vereinbarung ein, welche im Sinne des § 10 Abs. 3 WEG als Inhalt des Sondereigentums gegen den Sonderrechtsnachfolger wirkt. Hier ist jedoch festzustellen, dass sich der durchschnittliche Erwerber durchweg nur äußerst begrenzt mit den Regelungen der Gemeinschaftsordnung auseinandersetzt und sich hierdurch dem Risiko aussetzt, dass eine erteilte Vollmacht zur Stimmrechtsausübung im Rahmen der nächsten Eigentümerversammlung zurückgewiesen wird, da der Bevollmächtigte nach der Gemeinschaftsordnung nicht zum Kreis der zu bevollmächtigenden Vertreter gehört.<sup>565</sup> Vielfach bestätigt der Erwerber im Rahmen des notariellen Erwerbsvertrags zwar, dass die Regelungen sowohl nach Teilungserklärung als auch nach Gemeinschaftsordnung bekannt sind; jedoch ist immer wieder festzustellen, dass entsprechende Unterlagen selbst im Rahmen des Besitzübergangs und der hierbei überreichten Unterlagen durch den Veräußerer nicht übergeben werden. Vielfach ist dies jedoch dem Umstand geschuldet, dass der Veräußerer wiederum selbst weder in Kenntnis noch im Besitz einer Abschrift der Gemeinschafts-

---

<sup>564</sup> *Gottschalg*, Bauträger-, Verwalter- und Vermieteridentität, NZM 2002, 841, 844, der sich u. a. auch mit weiteren Interessenkollisionen bei Personenidentität von Bauträger und Verwalter befasst.

<sup>565</sup> *Abramenko*, Die Prüfung von Stimmrechtsvollmachten, ZWE 2016, 399, 401.

ordnung bzw. Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung war. Es verwundert somit nicht, dass etwa Aussagen des bestellten Verwalters im Vorfeld einer Eigentümerversammlung bezüglich etwaiger Einschränkungen der Stimmrechtsausübungsbefugnis zunächst misstrauisch nach der entsprechenden Grundlage hierfür hinterfragt werden.

Es ist daher gängige Praxis der Verwalter, Vereinbarungen aus der Gemeinschaftsordnung bezüglich der Stimmrechtsausübung im Einladungsschreiben zur Eigentümerversammlung nochmals aufzuführen und auf weitere Besonderheiten hinzuweisen. Auch werden vielmals bereits mit der Einladung Vordrucke für die Erteilung einer Stimmrechtsvollmacht durch den Verwalter an die Eigentümer verschickt, welche wiederum bereits im Feld des Bevollmächtigten nur einen bestimmten Empfängerkreis bezeichnen, der den Vereinbarungen der jeweiligen Gemeinschaftsordnung entspricht.<sup>566</sup> Hierdurch werden durch den Verwalter, welcher nach § 24 Abs. 5 WEG regelmäßig den Vorsitz der Wohnungseigentümerversammlung führt, im Vorfeld Maßnahmen ergriffen, um später als Versammlungsleiter die Einhaltung der Vorgaben der jeweiligen Gemeinschaftsordnung auch für die Stimmrechtsausübung einfacher kontrollieren zu können.<sup>567</sup>

Grundsätzlich hat der Versammlungsleiter zu Beginn der Versammlung die Beschlussfähigkeit festzustellen. Sie ist nach § 25 Abs. 3 WEG erst dann gegeben, wenn durch die erschienenen stimmberechtigten Wohnungseigentümer mehr als der Hälfte der Miteigentumsanteile vertreten sind und die Eigentümer keine hiervon abweichende Vereinbarung getroffen haben, die die Beschlussfähigkeit jeder ordnungsgemäß eingeladenen Eigentümerversammlung – unabhängig vom Erreichen der Mindestanforderungen des § 25 Abs. 3 WEG – vorsieht. Demnach hat derjenige, welcher stimmberechtigt an der Eigentümerversammlung teilnehmen möchte, seinen Nachweis der Stimmberechtigung zu

---

<sup>566</sup> *Abramenko*, Die Prüfung von Stimmrechtsvollmachten, ZWE 2016, 399, 401.

<sup>567</sup> *Häublein*, Die Vertretung von Wohnungseigentümern durch den Verwalter in der Versammlung, ZWE 2012, 1, 4.

Beginn der Versammlung zur Feststellung der Beschlussfähigkeit gegenüber dem Versammlungsleiter zu erbringen, damit dieser die Beschlussfähigkeit, gegebenenfalls für jeden einzelnen Beschluss erneut, feststellen kann. Sollte dieser Nachweis nicht rechtzeitig vorliegen, kann der Versammlungsleiter nicht nur das Stimmrecht versagen, sondern auch die Teilnahme untersagen.<sup>568</sup> Dies gilt auch für den Fall, dass die Gemeinschaftsordnung vorsieht, dass eine schriftliche Vollmacht vorzulegen und zu den Akten des Verwalters zu übergeben ist und die Übergabe der Vollmacht an den Verwalter verweigert wird.<sup>569</sup> Ergänzt der Inhaber einer Vollmacht zur Stimmabgabe diese hingegen erst vor den Augen des Verwalters mit seinem Namen als Bevollmächtigter, so darf der Verwalter die unter Bezugnahme auf diese Vollmacht abgegebene Stimme nicht zurückweisen, sondern muss sie mitzählen.<sup>570</sup>

Eine Beschränkung der Stimmrechtsübertragungsmöglichkeiten durch Beschluss ist grundsätzlich nicht möglich, obwohl sich eine solche Möglichkeit aus einer entsprechenden Öffnungsklausel in der Gemeinschaftsordnung ergeben kann; der Nachweis über eine solche Vereinbarung lässt sich durch Lesen der Gemeinschaftsordnung ermitteln. Ein entsprechend auf Grundlage einer so vereinbarten Öffnungsklausel gefasster Beschluss über die Beschränkung der Stimmrechtsübertragungsmöglichkeiten hingegen wäre nur aus den vorhandenen Beschlussniederschriften bzw. aus der seit dem 1.7.2007 durch die WEG-Reform eingeführten Beschlussammlung i. S. d. § 24 Abs. 7 Satz 1 WEG zu erkennen.<sup>571</sup>

---

<sup>568</sup> *Drasdo*, Teilnahme Dritter an der Eigentümerversammlung, NZM 2015, 360, 363.

<sup>569</sup> OLG München, Beschluss vom 1.12.2005 – 32 Wx 93/05, NZM 2006, 183.

<sup>570</sup> *Lüke*, Prüfung von Stimmrechtsvollmachten, ZWE 2012, 193, 195.

<sup>571</sup> *Abramenko*, Die Prüfung von Stimmrechtsvollmachten, ZWE 2016, 399, 400.

## 2. Schweiz

Etwaige Vertretungsbeschränkungen können entweder bereits im Begründungsakt des Stockwerkeigentums enthalten sein oder sich später aufgrund eines Beschlusses ergeben, der dann ins Reglement aufgenommen werden kann und nach überwiegender Auffassung des Schrifttums einstimmig erfolgen muss.<sup>572</sup>

In diesem Zusammenhang führt das Bezirksgericht Leuk<sup>573</sup> in einem Urteil über einen Beschluss einer Stockwerkeigentümergeinschaft, die bisher keine vom Gesetz abweichende Vertretungsklausel im Reglement festgehalten hatte<sup>574</sup> und nun durch Beschluss über eine Reglementsänderung die zukünftige Vertretungsmöglichkeit<sup>575</sup> mit einer Mehrheit von sechs Wohnungseigentümern mit 546/1000 Quoten und vier Gegenstimmen beschränkt hatte, Folgendes aus: Zwar sei die Stellvertretung bereits in Art. 712p ZGB gesetzlich vorgesehen; jedoch schweige sich das Gesetz zur Frage aus, ob und inwieweit die Stellvertretung eingeschränkt werden kann. Dies bedeute, dass das schweizerische Stockwerkeigentumsrecht keine Anordnung darüber enthält, wie weit das Vertretungsrecht konkret beschränkt werden darf. Es könne jedoch durchaus sinnvoll sein, die Möglichkeit der Stellvertretung zu beschränken, denn es widerspreche dem Wesen der Versammlung, wenn sich Anwälte anstatt Stockwerkeigentümer gegenüber sitzen. Eine gänzliche Aufhebung des Rechts auf Stellvertretung sei jedoch nicht auf dem Weg der gewöhnlichen Reglementsänderung möglich, da analog zum Aktienrecht das Recht auf Stellvertretung als Teil der unentzieh-

---

<sup>572</sup> *Meier-Hayoz/Rey*, Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 80, *Rey/Maetzke*, Schweizerisches Stockwerkeigentum, Rn. 445.

<sup>573</sup> BezGer Leuk, Urteil vom 31.5.2002, ZBGR 85/2004, 407; *Wermelinger*, SVIT – Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 31.

<sup>574</sup> Wortlaut Art. 27 des Reglements bisher: „Ein Stockwerkeigentümer kann sich durch eine Drittperson vertreten lassen, die nicht der Gemeinschaft angehören muss“.

<sup>575</sup> Wortlaut Art. 27 des Reglements neu: „Die Stockwerkeigentümer können sich nur durch einen andern Stockwerkeigentümer oder durch den Ehegatten oder durch Blutsverwandte und Verschwägerete in gerader Linie vertreten lassen. Übertragene Vollmachten können nur an andere Stimmberechtigte weitergereicht werden“.

baren Mitgliedschaftsrechte ein sogenanntes wohlerworbenes Recht sei, gleichwohl sei aber eine Beschränkung des Rechts auf Stellvertretung möglich.<sup>576</sup> Nach der zutreffenden Ansicht des Gerichts stellt die reglementarische Einschränkung des Rechts auf Stellvertretung keine gänzliche Aufhebung des Rechts auf Stellvertretung dar, für die es eines einstimmigen Beschlusses der Versammlung oder eines Verbots im Begründungsvertrag bedurft hätte.

Ferner sieht das Gesetz für die Aufstellung oder Änderung des Reglements für die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer in Art. 712g Abs. 3 ZGB lediglich eine qualifizierte Mehrheit vor, welche für den streitgegenständlichen Beschluss über die Reglementsänderung jedoch erreicht wurde. Insoweit wurde die Klage auf Aufhebung dieses qualifizierten Mehrheitsbeschlusses auf Reglementsänderung zwecks Einschränkung der Vertretungsbefugnis entsprechend den vorangegangenen Ausführungen abgewiesen.

Zwar überzeugt diese Ansicht zunächst nur bedingt, da sich der einzelne Eigentümer so aufgrund eines qualifizierten Mehrheitsbeschlusses einer Reglementsänderung fügen müsste, welche evtl. die Stimmrechtsausübungsmöglichkeiten als Kernbereich des Eigentums für den Einzelnen unverhältnismäßig stark einschränkt. Aber wäre die erstmalige Aufstellung eines Reglements für eine Stockwerkeigentümergeinschaft, die bisher über kein Reglement verfügt, nach Art. 712g Abs. 3 ZGB gleichwohl mit qualifizierter Mehrheit – also auch gegen die Stimmen einzelner Eigentümer – möglich. Und auch dieses erste Reglement könnte entsprechende Stimmrechtsausübungs- und Übertragungsbeschränkungen beinhalten, weshalb das aus dem Schrifttum<sup>577</sup> stammende Erfordernis der Einstimmigkeit eines Beschlusses über die Einschränkung der Vertretungsbefugnisse unter konsequenter Berücksichtigung des Art. 712g Abs. 3 ZGB abzulehnen ist.

---

<sup>576</sup> Müller, Zur Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer, S. 94.

<sup>577</sup> Wermelinger, SVIT – Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 30, mit weiteren Nachweisen.



Eine Beschränkung der Vertretungsbefugnisse ist somit durch qualifizierten Mehrheitsbeschluss i. S. d. Art. 712g Abs. 3 ZGB als Beschluss über eine Reglementsänderung nach aktueller Gesetzeslage möglich.

### 3. Liechtenstein

Auch im liechtensteinischen Recht kann sich die Beschränkung einer rechtsgeschäftlichen Vertretung sowohl aus dem Begründungsakt als auch aus dem Reglement ergeben, wobei eine Reglementsänderung der Vertretungsbeschränkung bei konsequenter Anwendung des Art. 170g Abs. 2 SR aus den vorgenannten Gründen zum wortgleichen Art. 712g Abs. 3 ZGB auch für Eigentümer von liechtensteinischem Stockwerkeigentum mittels qualifizierter Mehrheit beschlossen werden kann.

## II. Form

### 1. Deutschland

Sofern das Stimmrecht auf eine andere Person übertragen werden soll, ist der Nachweis der Stimmberechtigung gegenüber dem Versammlungsleiter in der vereinbarten Form zu erbringen.<sup>578</sup>

Die grundsätzlich gemäß § 167 Abs. 2 BGB formlos mögliche Übertragung des Stimmrechts wird vielmals, auch im Sinne der Nachweisbarkeit gegenüber den übrigen Eigentümern und um dem Legitimationserfordernis des § 174 BGB gerecht zu werden, durch Vereinbarungen in der Gemeinschaftsordnung konkretisiert.<sup>579</sup> Im Interesse der Praktikabilität ist in jüngeren Teilungserklärungen mit Gemeinschaftsordnung bereits mehrfach die Textform – etwa per E-Mail –

---

<sup>578</sup> BGH, Urteil vom 13.7.2012 – V ZR 254/11, ZWE 2012, 496, 497; danach handelt es sich bei den von den Wohnungseigentümern abgegebenen Einzelstimmen um empfangsbedürftige Willenserklärungen, welche dem Versammlungsleiter zugehen müssen und nach diesem Zugang auch nicht mehr widerrufen werden können.

<sup>579</sup> Engelhardt in Münchner Kommentar Band 7, WEG, § 25 Rn. 21.



formell ausreichend, wobei weitgehend auch weiterhin die Schriftform als Formerfordernis vereinbart wird.<sup>580</sup> Hier ist jedoch zu beachten, dass bei vereinbarter Schriftform das Original sowohl bei Einzel- als auch bei Dauervollmachten<sup>581</sup> vorzulegen ist, da selbst eine beglaubigte Fotokopie dem Formerfordernis der Schriftform nicht genügt und der entsandte Vertreter daher vom Versammlungsleiter oder den Eigentümern zurückgewiesen werden kann.<sup>582</sup> Wird ein Vertreter jedoch nicht zurückgewiesen, so ist die abgegebene Stimme dieses Vertreters i. S. d. § 174 Satz 1 BGB wirksam.<sup>583</sup> Nach der zutreffenden Ansicht von *Merle*<sup>584</sup> bedarf es jedoch dann keiner Zurückweisung, wenn vereinbart wurde, dass die Stimmabgabe durch einen Bevollmächtigten nur dann wirksam sein soll, wenn dieser eine schriftliche Vollmachtsurkunde vorlegt, da die Stimmabgabe ohne Vorlage einer solchen Vollmachtsurkunde schon wegen des Fehlens einer Wirksamkeitsvoraussetzung unwirksam ist, mithin keine wirksame Bevollmächtigung vorliegt.

Die Regelung, dass die Vollmacht ist durch eine Urkunde nachzuweisen ist, und zwar bei der Vertretung durch einen anderen Wohnungseigentümer oder den Verwalter in (privater) Schriftform, sonst in öffentlich beglaubigter Form beinhaltet lediglich eine Nachweiserfordernis für die erteilte Vollmacht, ist jedoch keine Wirksamkeitsvoraussetzung für diese.<sup>585</sup> Wenn es sich bei den Eigentümern des Sondereigentums um Eheleute handelt, reicht es zur Nachweiserbringung aus,

---

<sup>580</sup> *Bärmann/Pick*, Wohnungseigentumsgesetz, § 25 Rn. 21; *Lehmann-Richter*, Zur Zurückweisung eines Stellvertreters in der Eigentümerversammlung, ZMR 2007, 741, 746; *Kümmel*, Zur Vertretung der Wohnungseigentümer in der Versammlung, ZWE 2000, 292, 294.

<sup>581</sup> BayObLG, Beschluss vom 2.2.1984 – BReg. 2 Z 63/83, BayObLGZ 1984, 15, 22; OLG München, Beschluss vom 31.10.2007 – 34 Wx 60/07, ZWE 2008, 58; LG Mainz, Beschluss vom 15.8.2011 – 306 T 129/08, ZWE 2011, 462, 464.

<sup>582</sup> BGH, Urteil vom 4.2.1981 – VIII ZR 313/79, NJW 1981, 1210; OLG München, Beschluss vom 11.12.2007 – 34 Wx 91/07, NZM 2008, 92.

<sup>583</sup> BayObLG, Beschluss vom 2.2.1984 – BReg. 2 Z 63/83, BayObLGZ 1984, 15, 22; KG, Beschluss vom 20.7.1994 – 24 W 3942/94, NJW-RR 1995, 147.

<sup>584</sup> *Merle*, in *Bärmann*, Wohnungseigentumsgesetz, § 25 Rn. 73.

<sup>585</sup> LG Frankfurt/Main, Urteil vom 8.4.2015 – 2–13 S 35/13, ZMR 2015, 780.

wenn die schriftliche Vollmacht nur von einem Ehegatten im Einverständnis mit dem anderen unterschrieben wurde.<sup>586</sup>

Weniger häufig wird die Vollmachtsurkunde in notariell beurkundeter Form vorausgesetzt. Sollte sich jedoch im Rahmen einer Veräußerung die Bevollmächtigung für den Erwerber aus dem Erwerbsvertrag über das Sondereigentum ergeben, so ist der Nachweis der Bevollmächtigung durch entsprechende Ausfertigung dieser Urkunde zu erbringen.

Die Einsicht in die erteilten Vollmachten ist dem stimmberechtigten Teilnehmer jederzeit im Rahmen der Eigentümerversammlung zu gewähren, damit dieser sich von der Einhaltung vereinbarter Formvorschriften überzeugen kann.<sup>587</sup>

Bereits die Zurückweisung des Gesuchs auf Einsichtnahme in die Vollmachten führt zu einem Beschlussfehler, da durch die Verweigerung der Einsichtnahme das Zurückweisungsrecht nach § 174 BGB beeinträchtigt wird, dieses Recht von den Versammlungsteilnehmern nur sinnvoll ausgeübt werden kann, wenn ihnen Einsicht in die Vollmachten gewährt wird, und nur so beurteilt werden kann, ob und welche Stimmen mangels Vollmachtsurkunde zurückzuweisen sind.<sup>588</sup>

Ein Nachreichen der den jeweiligen Formanforderungen genügenden und aufgrund entsprechender Vereinbarung notwendigen Vollmachtsurkunde ist im Fall der Rüge dieses Formfehlers i. S. d. § 180 Satz 1 BGB nicht mehr möglich.<sup>589</sup>

---

<sup>586</sup> OLG Düsseldorf, Beschluss vom 19.4.2005 – 3 Wx 317/04, NZM 2005, 459.

<sup>587</sup> OLG München, Beschluss vom 31.10.2007 – 34 Wx 60/07, ZWE 2008, 58, wonach das Recht auf Einsicht in die vorhandenen Vollmachten jedem Eigentümer zusteht.

<sup>588</sup> LG Frankfurt/Main, Urteil vom 8.4.2015 – 2–13 S 35/13, ZMR 2015, 780.

<sup>589</sup> OLG München, Beschluss vom 11.12.2007 – 34 Wx 091/07, ZMR 2008, 236; *Lehmann-Richter*, Zur Zurückweisung eines Stellvertreters in der Eigentümerversammlung, ZMR 2007, 741, 742; *Häublein*, Die Vertretung von Wohnungseigentümern durch den Verwalter in der Versammlung, ZWE 2012, 1, 12; zumindest für den Fall, dass niemand die Stimmabgabe auf der Versammlung beanstandet hat, ist eine Genehmigung der ohne Vertretungsmacht abgegebenen Stimme nach § 180 Satz 2 BGB erforderlich.

Der Widerruf einer erteilten Vollmacht bedarf, losgelöst von eventuellen Formerfordernissen für die Erteilung, keiner gesonderten Form und ist jederzeit möglich.<sup>590</sup>

## 2. Schweiz

Die Überprüfung der jeweiligen Berechtigung zur Stimmausübung sowie der gegebenenfalls vereinbarten Form des Nachweises dieser Berechtigung obliegt dem Versammlungsleiter; an die Prüfung sind keine allzu hohen Anforderungen zu stellen.<sup>591</sup> Für Stockwerkeigentümergeinschaften nach schweizerischem Recht sind schriftliche Bescheinigungen über die Stimmberechtigung eines Versammlungsteilnehmers in Form einer schriftlichen Vollmacht mangels entsprechender Regelung durch Vereinbarung oder Beschluss regelmäßig nicht erforderlich.<sup>592</sup>

## 3. Liechtenstein

Auch im liechtensteinischen Stockwerkeigentum obliegt die Prüfung der Einhaltung der jeweiligen Formvorschriften dem Versammlungsleiter, mithin meist dem Verwalter. Formerfordernisse bzgl. der Stimmrechtsübertragung sind nicht gesetzlich normiert und bedürfen daher einer besonderen Vereinbarung bzw. eines Beschlusses, um als Stimmrechtsvertretungsbeschränkung zu wirken.<sup>593</sup>

---

<sup>590</sup> LG Landau, Urteil vom 29.5.2013 – 3 S 166/12, ZWE 2014, 95; *Vandenhouten* in Köhler, Anwalts-Handbuch Wohnungseigentumsrecht, Teil 5 Rn. 154.

<sup>591</sup> *Meier-Hayoz/Rey*, Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 79 mit weiteren Nachweisen; danach ist – anders als im Aktienrecht – regelmäßig keine schriftliche Bescheinigung über die Stimmrechtsvertretungsberechtigung erforderlich und daher sind an die Überprüfung einer Stimmberechtigung keine zu hohen Anforderungen zu stellen; *Rey/Maetzke*, Schweizerisches Stockwerkeigentum, Rn. 444.

<sup>592</sup> *Meier-Hayoz/Rey*, Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 79 mit weiteren Nachweisen; danach kann der Versammlungsleiter weder ein fehlendes Stimm- bzw. Vertretungsrecht begründen, noch ein bestehendes beseitigen, da er keine richterliche Funktion innehat.

<sup>593</sup> *Opilio*, Liechtensteinisches Sachenrecht, Art. 170n Rn. 3.

### III. Quotenregelungen

#### 1. Deutschland

Sofern bezüglich des Stimmrechts vom Kopfprinzip nach § 25 Abs. 2 Satz 1 WEG, wonach jeder Wohnungseigentümer unabhängig von der Anzahl der Einheiten in dieser Wohnungseigentümergeinschaft genau eine Stimme hat, durch Vereinbarung abgewichen wird, können sich Stimmrechte bündeln, was jedoch grundsätzlich nicht zu beanstanden ist.<sup>594</sup> Hierbei macht es keinen Unterschied, ob das Objektprinzip (jede Sondereigentumseinheit führt zu einem Stimmrecht) oder aber das Wertprinzip (die Werte der einzelnen Miteigentumsanteile sind Maßstab für das Stimmrecht) vereinbart wurden.

Dementsprechend besteht die Möglichkeit, dass sich Stimmrechte in einer Person bündeln, etwa dadurch, dass diese Person Eigentümer bzw. Stimmberechtigter mehrerer Sondereigentumseinheiten ist oder von mehreren anderen Eigentümern bevollmächtigt wurde, deren Stimmrecht auszuüben. Dieses Stimmübergewicht allein stellt keinen Verstoß gegen die Pflicht zur Rücksichtnahme auf Interessen der Gesamtheit der Wohnungseigentümer dar, sofern nicht noch weitere Umstände hinzutreten.<sup>595</sup> Wenn die Ausübung dieses Stimmübergewichts hingegen dazu führen würde, dass Sonderinteressen einzelner Eigentümer zum Nachteil der übrigen Eigentümer gereichen, ist durch diese Majorisierung im Einzelfall zu prüfen, ob die so gefassten Beschlüsse noch ordnungsmäßiger Verwaltung.<sup>596</sup>

---

<sup>594</sup> BGH, Urteil vom 28.10.2011 – V ZR 253/10, NJW 2012, 921.

<sup>595</sup> *Hügel/Elzer*, Wohnungseigentumsgesetz, § 25 Rn. 82, wonach stets eine Einzelfallprüfung vorzunehmen ist.

<sup>596</sup> BGH, Beschluss vom 19.9.2002 – V ZB 30/02, NJW 2002, 3704, zur Bestellung oder Abberufung als Verwalter; OLG Karlsruhe, Beschluss vom 31.7.2007 – 14 Wx 41/06, ZMR 2008, 408; OLG München, Beschluss vom 23.8.2006 – 34 Wx 058/06, ZMR 2006, 950; LG Mainz, Beschluss vom 15.08.2011 – 306 T 129/08, ZMR 2012, 41, wonach die Stimmen des Mehrheitseigentümers unwirksam werden, wenn er ohne sachlichen Grund einen deutlich teureren WEG-Verwalter wählt und hierdurch seine Mitwohnungseigentümer majorisiert.

Zur Vermeidung derartiger Majorisierungen der Stimmen können Gemeinschaftsordnungen Vereinbarungen enthalten, wonach die maximale Vereinigung von Stimmen in einer Person entweder absolut oder aber prozentual im Verhältnis zu den Gesamtstimmen begrenzt wird. Allein aus der Tatsache, dass ein solches Stimmungleichgewicht vorliegt, ergibt sich weder ein Abänderungsanspruch hinsichtlich der vereinbarten Abweichung vom Kopfprinzip in der Gemeinschaftsordnung, noch ein Anspruch auf Fassung einer stimmrechtsbegrenzenden Vereinbarung für den einzelnen Eigentümer.<sup>597</sup>

Sobald ein Eigentümer dann die Schwelle der maximal noch auszuübenden Stimmrechte erreicht oder überschreitet, ist sein Stimmrecht auf diesen Maximalwert beschränkt. Die Schwelle kann jeweiligen Beschlussgegenstand abhängig gemacht werden, sodass z.B. das Stimmübergewicht eines Einzelnen bei dem Beschluss über die Verwalterbestellung nicht ausreicht, die Stimmenmehrheit i. S. d. § 26 Abs. 1 Satz 1 WEG zu erreichen. Allerdings lässt sich eine Überschreitung der Schwelle durch die Erteilung von Untervollmachten umgehen, sofern die Erteilung von Untervollmachten dem Bevollmächtigten zuvor vom Stimmrechtsinhaber gestattet wurde.<sup>598</sup>

## 2. Schweiz

Eine Beschränkung der maximalen Anzahl der Vertretungsmandate ist auch im schweizerischen Recht möglich, wenngleich dies gesetzlich nicht normiert ist.<sup>599</sup> Der Minderheitenschutz – etwa aufgrund von Majorisierungen von Stimmrechten oder Missbrauch der Vertragsfreiheit – ist bisher nur von *Weber*<sup>600</sup> problematisiert worden. Über Art. 712g Abs. 3 ZGB lassen sich in konsequenter Auslegung

---

<sup>597</sup> *Gottschalg*, Stimmrechtsfragen in der Wohnungseigentümerversammlung, NZM 2005, 88, 95; *Kefferpütz*, Stimmrechtsschranken im Wohnungseigentumsrecht, S. 212.

<sup>598</sup> *Abramenko*, Die Prüfung von Stimmrechtsvollmachten, ZWE 2016, 399, 401.

<sup>599</sup> *Wermelinger*, SVIT – Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 31; *Weber*, Die Stockwerkeigentümergeinschaft, S. 342; *Meier-Hayoz/Rey*, Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 81.

<sup>600</sup> *Weber*, Die Stockwerkeigentümergeinschaft, S. 325, mit weiteren Nachweisen.

des Gesetzestextes derartige Begrenzungen der Vertretungsbefugnisse nicht nur vereinbaren, sondern auch mittels qualifiziertem Mehrheitsbeschluss zum Teil der Reglements machen bzw. bestehende Begrenzungen verändern.

### 3. Liechtenstein

Aufgrund der Rezeption des Schweizer Sachenrechts und mangels anderslautender Rechtsprechung oder Stimmen aus dem Schrifttum ist davon auszugehen, dass auch für das liechtensteinische Stockwerkeigentum grundsätzlich die Möglichkeit besteht, die maximale Anzahl der Vertretungsmandate zu vereinbaren und deren Begrenzung mittels qualifiziertem Mehrheitsbeschluss als Teil des Reglements einzuführen, Art. 170g Abs. 2 SR.

### IV. Bestimmter Empfängerkreis

Vielfach wird in der Gemeinschaftsordnung bzw. im Reglement vereinbart, dass die nichtpersönliche Ausübung des Stimmrechts auf einen speziellen Empfängerkreis als zulässige Vertreter beschränkt wird. Eine solche Beschränkung ist grundsätzlich sowohl in Deutschland und der Schweiz als auch in Liechtenstein wirksam.<sup>601</sup>

Bei der Differenzierung des Empfängerkreises wird zum Teil unterschieden, ob der Empfänger eine gewisse Funktion innehat, wie etwa der Verwalter, das Mitglied des Verwaltungsbeirats bzw. des Ausschusses oder der Delegierte (Abgeordnete), mithin eine funktionsbezogene Vertretungsbeschränkung vorliegt, oder ob die Beschränkung der Vertretungsmöglichkeit gemeinschaftsbezogen, folglich auf den Kreis der aktuellen oder werdenden Miteigentümer, verein-

---

<sup>601</sup> BGH, Beschluss vom 11.11.1986 – V ZB 1/86, NJW 1987, 650; *Wermelinger*, SVIT – Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 28; *Opilio*, Liechtensteinisches Sachenrecht, Art. 170o Rn. 3.

bart wird. Die dritte Art der Beschränkung ist personenbezogen; hier geht es um weitere Nichteigentümer wie z.B. Ehegatten oder Familienangehörige.<sup>602</sup>

## 1. Verwalter

### a) Deutschland

Die Übertragung des Stimmrechts auf den jeweils bestellten Verwalter ist die häufigste Form der nichtpersönlichen Ausübung des Stimmrechts, und zwar sowohl als weisungsfreie als auch als weisungsgebundene Bevollmächtigung bis hin zur Funktion des Stimmboten. Die Ausübung des weisungsfreien Stimmrechts durch den Verwalter ist allerdings dann ausgeschlossen, wenn die Entlastung des Verwalters Beschlussgegenstand ist, da dies einem negativen Schuldanerkenntnis i. S. d. § 397 Abs. 2 BGB entspricht, mithin auf die Vornahme eines Rechtsgeschäfts zielt.<sup>603</sup> Die Möglichkeit der Erteilung einer weisungsfreien Untervollmacht für diesen Beschlusspunkt ist dem Verwalter jedoch insoweit möglich, als ihm dies durch seine Bevollmächtigung gestattet wird.<sup>604</sup>

Sofern die Übertragung des Stimmrechts mit einer Weisung versehen wurde, die auf die Entlastung des Verwalters gerichtet ist, ist es auch dem Verwalter mög-

---

<sup>602</sup> *Wenzel*, Die Ehegattenvertretung in der Wohnungseigentümerversammlung, NZM 2005, 402, 403.

<sup>603</sup> BayObLG, Beschluss vom 18.12.1986 – BReg. 2 Z 81/85, NJW-RR 1987, 595; OLG Karlsruhe, Beschluss vom 31.7.2007 – 14 Wx 41/06, ZMR 2008, 408; OLG Köln, Beschluss vom 18.11.2006 – 16 Wx 165/06, NJW-RR 2007, 670; *Häublein*, Die Vertretung von Wohnungseigentümern durch den Verwalter in der Versammlung, ZWE 2012, 1, 15.

<sup>604</sup> BayObLG, Beschluss vom 23.12.2002 – 2Z BR 93/02, ZMR 2003, 283, wonach sich die Bindungswirkung einer Stimmrechtsvollmacht mit Weisung für die Ausübung des Stimmrechts auch auf die Unterbevollmächtigten erstreckt; OLG Zweibrücken, Beschluss vom 14.5.1998 – 3 W 40–98, NZM 1998, 671; *Wanderer* in Bärmann/Seuß, Praxis des Wohnungseigentums, Rn. 1737.



lich, diese fremde Willenserklärung als Bote für den Stimmrechtsinhaber im Rahmen der eigenen Entlastung zu übermitteln.<sup>605</sup>

## b) Schweiz

Auch im schweizerischen Recht kann der Verwalter Bevollmächtigter für einen Stockwerkeigentümer sein, wenngleich auch hier die Entlastung (Decharge<sup>606</sup>) ein Sonderfall ist.<sup>607</sup>

Zwar ist der Verwalter für den Fall, dass er selbst Stockwerkeigentümer ist, nach Art. 68 i. V. m. Art. 712m Abs. 2 ZGB für den Beschluss über seine Entlastung vom Stimmrecht ausgeschlossen; aber er wäre – sofern er kein Stockwerkeigentümer, sondern ausschließlich Verwalter ist – gleichwohl berechtigt, sich aufgrund entsprechender Bevollmächtigung als Vertreter für den Stockwerkeigentümer zu entlasten.<sup>608</sup> Dies führt auch im Schweizer Schrifttum zu der Empfehlung, dem Verwalter bereits im Reglement die Übernahme der Vertretung für den Fall der Entlastung zu untersagen oder diese zumindest einzuschränken.<sup>609</sup>

Wenngleich auch *Weber*<sup>610</sup> eine offensichtliche Interessenkollision, etwa mangels verbindlicher Weisung, fordert, um zu einem Stimmverbot des bevollmächtigten Verwalters bzgl. seines Entlastungsbeschlusses zu gelangen, sieht er zu Recht aufgrund dieser Sondersituation die Möglichkeit der Untersagung der

---

<sup>605</sup> *Jennißen*, Die Verwalterabrechnung nach dem WEG, Rn. 761; *Lüke*, Prüfung von Stimmrechtsvollmachten, ZWE 2012, 193, 194; *Häublein*, Die Vertretung von Wohnungseigentümern durch den Verwalter in der Versammlung, ZWE 2012, 1, 5.

<sup>606</sup> Vielfach liest sich auch das französische Wort „Décharge“.

<sup>607</sup> *Rey/Maetzke*, Schweizerisches Stockwerkeigentum, Rn. 447.

<sup>608</sup> *Meier-Hayoz/Rey*, Das Stockwerkeigentum, Art. 712q Rn. 71, *Rey/Maetzke*, Schweizerisches Stockwerkeigentum, Rn. 447.

<sup>609</sup> *Rey/Maetzke*, Schweizerisches Stockwerkeigentum, Rn. 447; *Meier-Hayoz/Rey*, Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 82.

<sup>610</sup> *Weber*, Die Stockwerkeigentümergeinschaft, S. 343.



Übernahme solcher Vertretungen, die zur Verwalterentlastung führen, bereits durch einfachen Mehrheitsbeschluss als gegeben an.<sup>611</sup>

### c) Liechtenstein

Auch für das liechtensteinische Stockwerkeigentum ist von einer – mit dem schweizerischen Recht vergleichbaren – Konstellation auszugehen, und der Verwalter, der auch selbst Stockwerkeigentümer ist, nach Art. 250a PGR i. V. m. Art. 170m vom Stimmrecht auszuschließen. Die Empfehlung des Schweizer Schrifttums, bereits im Reglement dem Verwalter die Stimmrechtsvertretung für den Fall der eigenen Entlastung (Decharge) zu untersagen, ist auf das liechtensteinische Stockwerkeigentum zu übertragen.

## 2. Miteigentümer

### a) Deutschland

Die Bevollmächtigung eines im Grundbuch eingetragenen Miteigentümers mit der Ausübung des Stimmrechts ist in der Regel statthaft, sofern nicht rechtsmissbräuchlich.<sup>612</sup> Hierbei ist es unerheblich, ob der zu bevollmächtigende Miteigentümer zusätzlich noch eine Funktion im Verwaltungsbeirat – etwa als dessen Vorsitzenden oder als einer der beiden Beisitzer – innehat.

Etwas anderes ergibt sich für den Fall der werdenden Wohnungseigentümergeinschaft, sofern der zu Bevollmächtigende noch nicht als Eigentümer im Grundbuch eingetragen, also noch kein Miteigentümer ist. Gerade im Rahmen der Erstveräußerung wird oft in den Erwerbsvertrag bereits eine Bevollmächtigung des Erwerbers aufgenommen; danach lässt sich in Verbindung mit der

---

<sup>611</sup> *Weber*, Die Stockwerkeigentümergeinschaft, S. 343; ebenso *Friedrich*, Das Stockwerkeigentum, Reglement für die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer, § 32 Rn. 7; *Meier-Hayoz/Rey*, Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 82.

<sup>612</sup> *Riecke*, in *Riecke/Schmid*, WEG, § 25 Rn. 33.

entsprechenden Auflassungsvormerkung der Nachweis der Bevollmächtigung erbringen.<sup>613</sup>

Der Wohnungsverkäufer kann den Käufer vor Eintragung einer Eigentumsverschaffungsvormerkung zur Ausübung des Stimmrechts in der Eigentümerversammlung ermächtigen und ihm damit eine Verfahrensstandschaft für das Beschlussanfechtungsverfahren verschaffen, wenngleich er die Verfahrensstandschaft in der Anfechtungsfrist offenlegen muss, weil der Wohnungskäufer noch nicht der Rechtsinhaber ist, lediglich ein fremdes Recht in eigenem Namen geltend macht und der Eigentumserwerb durch Umschreibung im Grundbuch nach Ablauf der Anfechtungsfrist die zunächst fehlende Antragsbefugnis aus eigenem Recht nicht heilt.<sup>614</sup>

Der so vom Veräußerer bevollmächtigte werdende Eigentümer kann folglich nicht nur die Stimme des Veräußerers – meist dem noch im Grundbuch als Eigentümer eingetragenen Bauträgers – ausüben, sondern konsequenterweise auch die von Miteigentümern. Oder aber er kann von demselben Eigentümer bzw. dem Bauträger zur Stimmrechtsausübung für andere Sondereigentumseinheiten bevollmächtigt werden, selbst wenn der Empfängerkreis der Bevollmächtigten durch Vereinbarung auf Miteigentümer beschränkt und eben dieser werdende Miteigentümer noch nicht als Eigentümer eingetragen ist.

Sofern noch keine Auflassungsvormerkung zugunsten des Erwerbers im Grundbuch eingetragen wurde, können für die bereits vollständig rechtlich in Vollzug gesetzte Wohnungseigentümergeinschaft höhere Anforderungen an den

---

<sup>613</sup> KG, Beschluss vom 20.7.1994 – 24 W 3942/94, NJW-RR 1995, 17: Der im Grundbuch abgesicherte Erwerber ist vor Umschreibung des Wohnungseigentums regelmäßig als ermächtigt anzusehen, das Objekt- oder Anteilstimmrecht des Veräußerers auszuüben und in Verfahrensstandschaft für diesen das gerichtliche Beschlussanfechtungsverfahren zu betreiben; *Bub* in Staudinger, WEG [2005], § 25 Rn.113; *Abramenko*, Die Prüfung von Stimmrechtsvollmachten, ZWE 2016, 399, 402.

<sup>614</sup> KG, Beschluss vom 18.2.2004 – 24 W 126/03, NJW-RR 2004, 878.

Nachweis der Bevollmächtigung zu stellen sein, so der Bundesgerichtshof.<sup>615</sup> Dementsprechend hat der Erwerber einer Eigentumswohnung vor Umschreibung im Wohnungsgrundbuch in der Eigentümerversammlung einer vollständig rechtlich in Vollzug gesetzten Gemeinschaft auch dann kein eigenes (das des Veräußerers verdrängendes oder daneben bestehendes) Stimmrecht, wenn sein Übereignungsanspruch durch eine Vormerkung gesichert ist und Besitz, Nutzungen, Lasten und Gefahr auf ihn übergegangen sind.<sup>616</sup>

#### b) Schweiz

Die Übertragung des Stimmrechts auf einen Miteigentümer ist dies auch im schweizerischen Recht möglich und entspricht dem Grundgedanken der nicht öffentlichen Versammlung der Stockwerkeigentümer.<sup>617</sup>

#### c) Liechtenstein

Auch im liechtensteinischen Stockwerkeigentum ist die Bevollmächtigung eines Miteigentümers statthaft, sofern dieser Miteigentümer keinem Stimmverbot unterliegt.<sup>618</sup>

### 3. Verwaltungsbeirat, Ausschuss und Delegierter

#### a) Deutschland

Eine Beschränkung der Stimmrechtsübertragung auf den Verwaltungsbeirat ist als atypisch zu bezeichnen, zumal der nach § 29 Abs. 1 Satz 1 WEG mit Stimmenmehrheit gewählte Verwaltungsbeirat sein Amt jederzeit ohne Nennung von

---

<sup>615</sup> BGH, Beschluss vom 1.12.1988 – V ZB 6/88, NJW 1989, 1087.

<sup>616</sup> So auch *Hügel/Elzer*, Wohnungseigentumsgesetz, § 25 Rn. 13, wonach eine Vermutung der Bevollmächtigung für den Zweiterwerber auch mit entsprechender Sicherung durch Auflassungsvormerkung grundsätzlich abzulehnen ist.

<sup>617</sup> *Rey/Maetzke*, Schweizerisches Stockwerkeigentum, Rn. 445.

<sup>618</sup> Siehe hierzu oben A. III. Nr. 3.

Gründen niederlegen kann<sup>619</sup>, wodurch sich der Kreis der zu Bevollmächtigenden ohne Möglichkeit der Einflussnahme des einzelnen Miteigentümers unvorhersehbar reduzieren kann.

Gleichwohl wäre es möglich, dass bei fehlender Quotenregelung mehrere Wohnungseigentümer – nämlich die Verwaltungsbeiräte als Vertreter für die übrigen Eigentümer – deren Stimmrecht ausüben.<sup>620</sup> Eine solche Vertreterversammlung (Delegiertenversammlung) wäre als Eingriff in den Kernbereich der Mitgliedschaftsrechte der Wohnungseigentümer dann jedoch nicht zulässig, wenn die Delegierten nicht mehr als Vertreter der einzelnen Stimmrechtsinhaber auftreten und die Wünsche der Eigentümer bei der Entscheidungsfindung nur noch berücksichtigen müssen.<sup>621</sup> Sofern jedoch bereits in der Gemeinschaftsordnung vereinbart wurde, dass aufgrund der besonderen baulichen Eigenschaften der Liegenschaft gewisse Kompetenzen nur denjenigen Eigentümern zustehen sollen, deren Sondereigentum sich in einem Gebäude einer Mehrhausanlage befinden, ist hierin weder die Bildung einer Untergemeinschaft, noch die Möglichkeit der Abhaltung einer Teilversammlung zu verstehen.<sup>622</sup> Vielmehr ist unter einer Sonderzuweisung von Beschlusskompetenzen zugunsten einzelner Sondereigentümer, etwa eines Gebäude- oder Grundstücksbereichs, lediglich ein Stimmrechtsausschluss der übrigen – ggf. nicht unmittelbar betroffenen – Eigentümer (womöglich in Verbindung mit einer gebäudebezogenen Kostentragungs-

---

<sup>619</sup> *Merle/Becker*, in Bärman, Wohnungseigentumsgesetz, § 29 Rn. 31.

<sup>620</sup> *Hügel/Elzer*, Wohnungseigentumsgesetz, § 25 Rn. 27.

<sup>621</sup> LG München I, Urteil vom 9.12.2010 – 36 S 1362/10, ZWE 2011, 139, 140; LG Dortmund, Urteil vom 21.4.2015 – 1 S 445/14, ZWE 2015, 374: Sen Eigentümern fehlt die Beschlusskompetenz, wesentliche Aufgaben von der Eigentümerversammlung auf die Verwaltung zu delegieren.

<sup>622</sup> LG München I, Urteil vom 9.12.2010 – 36 S 1362/10, ZWE 2011, 139, 140; LG Düsseldorf, Urteil vom 22.10.2009 – 19 S 40/09, NZM 2010, 288, wonach die Untergemeinschaft einer Mehrhausanlage nicht – auch nicht teilweise – rechtsfähig ist; *Gottschalg*, Die Untergemeinschaft: Beschlusskompetenzen und Passivlegitimation der „übrigen Untergemeinschafter“ im Anfechtungsprozess, NZM 2013, 60, 62; *Hügel*, Die Mehrhausanlage nach der Reform des WEG, NZM 2010, 8, 15f.; *Häublein*, Die Mehrhausanlage in der Verwalterpraxis, NZM 2003, 784, 787f.

regelung) zu verstehen.<sup>623</sup> Folglich sind alle Eigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft zur Versammlung einzuladen, und zwar selbst dann, wenn diese nicht unmittelbar vom Beschlussgegenstand betroffen sind.<sup>624</sup> Die Überprüfung eines Beschlusses, den nur ein Teil der Eigentümer als hierfür Stimmberichtigte gefasst hat, ist im Rahmen der Beschlussanfechtungsklage nach § 46 Abs. 1 Satz 1 WEG gleichwohl gegen sämtliche Miteigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft zu führen und nicht nur gegen die für diesen Beschluss stimmberechtigten Eigentümer.<sup>625</sup>

## b) Schweiz

Die Bevollmächtigung eines Mitglieds eines Ausschusses oder eines Delegierten (Abgeordneten) ist im Einzelfall und per Dauervollmacht möglich. Eine Delegiertenversammlung, welche etwa bei Genossenschaften mit mehr als 300 Mitgliedern gem. Art 892 OR möglich ist, ist hingegen im Stockwerkeigentum unzulässig, da sie die demokratischen Mitwirkungsrechte des einzelnen Stockwerkeigentümers zu stark einschränken würde.<sup>626</sup>

---

<sup>623</sup> *Abramenko*, Beschlussfassung und Beschlussanfechtung in Untergemeinschaften, ZWE 2011, 159, 162; *Gottschalg*, Die Untergemeinschaft: Beschlusskompetenzen und Passivlegitimation der „übrigen Untergemeinschafter“ im Anfechtungsprozess, NZM 2013, 60, 64.

<sup>624</sup> *Skauradszun*, Einberufung der Versammlung und Bezeichnung der Beschlussgegenstände, ZWE 2016, 61, 64.

<sup>625</sup> BGH, Urt. vom 11.11.2011 – V ZR 45/11, NZM 2012, 200, wonach § 46 Abs. 1 Satz 1 WEG nicht einschränkend auszulegen ist und etwaig vereinbarte Untergemeinschaften mit eigener Beschlusskompetenz keine Auswirkung auf die Passivlegitimation aller übrigen Miteigentümer i. S. d. § 46 Abs. 1 Satz 1 WEG haben.

<sup>626</sup> *Wermelinger*, SVIT – Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 76; *Rey/Maetzke*, Schweizerisches Stockwerkeigentum, Rn. 340; *Weber*, Die Stockwerkeigentümergeinschaft, S. 345; *Meier-Hayoz/Rey*, Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 83f., wonach bei der Stockwerkeigentümersammlung die Verbundenheit mit den Regelungsgegenständen – nämlich der Ordnung der täglichen Lebensverhältnisse – besonders eng und auch daher die Einführung der Delegiertenversammlung als unzulässig zu erachten ist.

### c) Liechtenstein

Im liechtensteinischen Recht ist die Bevollmächtigung von Mitgliedern des Ausschusses oder eines Delegierten statthaft, wenngleich die Delegiertenversammlung wie im schweizerischen Recht unzulässig ist. Auch eine Umgehung evtl. Beschlussquoren durch Delegation des Stimmrechts ist nicht zulässig.<sup>627</sup>

## 4. Nichteigentümer

### a) Deutschland

Die Stimmrechtsausübung aufgrund Bevollmächtigung ist oftmals auf einen gewissen Personenkreis wie etwa Eheleute oder sonstige Familienangehörige beschränkt oder auch als Ausschluss gewisser Personen, etwa des Mieters der jeweiligen Wohnung, vereinbart.<sup>628</sup> Zum einen beabsichtigen die Eigentümer hierdurch sicherzustellen, dass der mögliche Teilnehmerkreis der Eigentümerversammlung nicht zu groß wird. Zum anderen wird hierbei das berechnete Interesse ausgeübt, fremde Einflüsse von der Gemeinschaft fernzuhalten.<sup>629</sup>

Auch die Bevollmächtigung eines Angehörigen eines zur Verschwiegenheit verpflichteten Berufsstandes, wie etwa Rechtsanwälten oder Steuerberatern, ist

---

<sup>627</sup> *Opilio*, Liechtensteinisches Sachenrecht, Art. 170m Rn. 3.

<sup>628</sup> BayObLG, Beschluss vom 12.12.1996 – 2Z BR 124/96, BayObLGZ 1996, 297, 298; *Armbrüster/Roguhn*, Der Grundsatz der Nichtöffentlichkeit der Versammlung – wen muss, wen darf man zulassen?, ZWE 2016, 105, 115.

<sup>629</sup> BGH, Beschluss vom 29.1.1993 – V ZB 24/92, NJW 1993, 1329; danach betrifft eine Regelung in der Gemeinschaftsordnung, nach der sich die Wohnungseigentümer in ihren Versammlungen nur durch bestimmte Personen vertreten lassen dürfen, nicht nur die Stimmabgabe, sondern jede aktive Beteiligung und einem Beistand ist es daher nicht erlaubt, in der Versammlung Erklärungen abzugeben und Anträge zu stellen; BGH, Beschluss vom 11.11.1986 – V ZB 1/86, NJW 1987, 650; Beschluss vom 24.1.2007 – 2 Wx 93/06, ZMR 2007, 477: Im Einzelfall kann es treuwidrig sein, wenn sich die Wohnungseigentümer auf eine (wirksame) Vertretungsbeschränkung in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung berufen; *Sauren*, Zum Nicht-Öffentlichkeitsgebot in der Eigentümerversammlung, ZWE 2007, 21, 24.

gestattet.<sup>630</sup> Hiervon sind jedoch Berater der Eigentümergemeinschaft zu unterscheiden, die nicht als Vertreter das Stimmrecht eines Sondereigentümers ausüben – etwa um dem Sonderinteresse eines einzelnen Eigentümers durch die Einschaltung eines Rechtsanwaltes Nachdruck zu verleihen –, sondern die zum Zwecke der Information und Meinungsbildung im Rahmen der Eigentümerversammlung herangezogen werden und teilnahmeberechtigt sind, sofern kein konkreter Interessengegensatz zwischen einem einzelnen Eigentümer und der Gesamtheit der übrigen Wohnungseigentümer besteht und kein Eigentümer der Anwesenheit des Beraters widerspricht.<sup>631</sup>

## b) Schweiz

Die Begrenzung des Stimmrechtsübertrags auf bestimmte Nichteigentümer, etwa Familienmitglieder<sup>632</sup> oder Bewohner, ist auch im schweizerischen Recht möglich.<sup>633</sup> Dritte können zur Teilnahme an der Stockwerkeigentümerversammlung

---

<sup>630</sup> OLG Karlsruhe, Beschluss vom 16.5.2006 – 14 Wx 50/04, ZMR 2006, 795: Nicht dauerhaft in der EU lebende Wohnungseigentümer – trotz dies grundsätzlich nicht zulassender, in der Teilungserklärung enthaltener Vertreterklausel – können sich unter Berücksichtigung der Grundsätze von Treu und Glauben (auch) durch einen Angehörigen eines zur Verschwiegenheit verpflichteten Berufsstandes (z. B. Steuerberater oder Rechtsanwalt) vertreten lassen, sofern die Einladungsfrist zur Versammlung nicht von einer Woche nach § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG a. F. auf zwei Wochen (entspricht § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG) verlängert wurde.

<sup>631</sup> OLG Köln, Beschluss vom 22.6.2009 – 16 Wx 266/08, NZM 2009, 787; danach ist es notwendig, aber auch ausreichend, dass der Beratungsbedarf gerade in der Versammlung besteht, da dieser Beratungsbedarf nur hier sachgerecht erfüllbar ist und die Beratung bei objektiver Betrachtung allen anwesenden Eigentümern zugutekommt; BayObLG, Beschluss vom 19.2.2004 – 2Z BR 212/03, NZM 2004, 388, wonach es dem Grundsatz der Nichtöffentlichkeit der Versammlung grundsätzlich nicht widerspricht, wenn der Verwalter im Interesse der Gesamtheit der Wohnungseigentümer zu bestimmten Tagesordnungspunkten Berater (z. B. Rechtsanwälte oder Architekten) zur Meinungsbildung heranzieht, wobei die beabsichtigte Heranziehung solcher außenstehender Berater auch in der Ladung zur Eigentümerversammlung keiner gesonderten Ankündigung bedürfen soll.

<sup>632</sup> *Rey/Maetzke*, Schweizerisches Stockwerkeigentum, Rn. 445.

<sup>633</sup> *Wermelinger*, SVIT – Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 31.



zugelassen werden, wobei sich dies entweder bereits aus einer Regelung im Reglement ergeben kann oder von Fall zu Fall zu entscheiden ist.<sup>634</sup>

### c) Liechtenstein

Im liechtensteinischen Stockwerkeigentum ist es nach der zutreffenden Ansicht von *Opilio*<sup>635</sup> möglich, Nichteigentümer zur Stockwerkeigentümerversammlung durch den Verwalter einzuladen, wenngleich es den Eigentümern obliegt, diese sodann auch zur Versammlung zuzulassen und über die Gestattung der Beratung durch diese Nichteigentümer zu einzelnen Traktanden (Tagesordnungspunkten) zu entscheiden. Auch eine Bevollmächtigung dieser Personen ist, sofern dies nicht gegen die Gemeinschaftsordnung bzw. das Reglement verstößt, möglich.

## C. Stimmbindungen

### I. Deutschland

Eine Beschränkung der Stimmrechtsübertragung kann sich ferner aufgrund einer Stimmbindung<sup>636</sup> ergeben, welche aus Gesetz, aus einer Nebenpflicht eines Rechtsverhältnisses oder aus einer schuldrechtlichen Hauptpflicht eines Stimmbindungsvertrags etwa zwischen einzelnen Wohnungseigentümern oder, je nach Beweggrund für den Vertrag, zwischen Veräußerer und Erwerber des Wohnungseigentums folgen kann.<sup>637</sup>

---

<sup>634</sup> *Meier-Hayoz/Rey*, Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 86.

<sup>635</sup> *Opilio*, Liechtensteinisches Sachenrecht, Art. 170n Rn. 5.

<sup>636</sup> *Bornheimer*, Das Stimmrecht im Wohnungseigentumsrecht, S. 89ff. mit weiteren Nachweisen; *Lotz-Störmer*, Stimmrechtsausübung und Stimmrechtsbeschränkung im Wohnungseigentumsrecht, S. 241.

<sup>637</sup> *Häublein*, Vertretung in der Wohnungseigentümerversammlung: Erteilung einer Untervollmacht durch einen selbst nicht teilnahmeberechtigten Bevollmächtigten, ZMR 2012, 849, 851, mit weiteren Nachweisen.



Eine Stimmbindung aus Gesetz ergibt sich für den Stimmrechtsinhaber aus der Bindung an die guten Sitten, aus dem Gleichbehandlungsgrundsatz oder der Treuepflicht<sup>638</sup> gegenüber den Miteigentümern sowie aus § 21 Abs. 4 WEG, wonach jedem Eigentümer ein Anspruch auf Zustimmung zu Maßnahmen der ordnungsmäßigen Verwaltung zusteht.<sup>639</sup>

Die Stimmbindung als Nebenpflicht eines Rechtsgeschäfts ergibt sich sowohl im Fall der dinglichen Belastung wie Nießbrauch oder Wohnrecht als auch aus der Rücksichtnahmepflicht des vermietenden Eigentümers auf die Interessen seines Mieters, ferner im Fall der i. S. d. § 12 WEG zustimmungsbedürftigen Veräußerung, wenn die Eigentümer, mithin auch der noch im Grundbuch als Eigentümer eingetragene Veräußerer, über die Zustimmung beschließen müssten.<sup>640</sup>

Die Stimmbindung kann ferner als Hauptpflicht eines grundsätzlich zulässigen Stimmbindungsvertrags<sup>641</sup> auf Ausübung oder Unterlassung der Ausübung eines Stimmrechts bestehen, der abgesehen von den allgemeinen Schranken für Rechtsgeschäfte aus §§ 134, 138 BGB dann unzulässig ist, wenn er mit einem dem Stimmverbot aus § 25 Abs. 5 WEG unterliegenden Eigentümer und einem Stimmberechtigten oder zwischen einem Stimmberechtigten und dem Verwalter geschlossen werden soll.<sup>642</sup> Hierdurch wäre sonst die Möglichkeit der mittelbaren

---

<sup>638</sup> BayObLG, Beschluss vom 25.3.1998 – 2Z BR 152–97, NZM 1998, 442, wonach die positive Stimmabgabe eines Wohnungseigentümers wegen Verstoßes gegen die Grundsätze von Treu und Glauben (z. B. widersprüchliches Verhalten gegenüber einem anderen Wohnungseigentümer) ungültig sein kann; *Sauren*, Wohnungseigentumsgesetz, § 25 Rn. 4a.

<sup>639</sup> *Bornheimer*, Das Stimmrecht im Wohnungseigentumsrecht, S. 90, 91.

<sup>640</sup> *Bornheimer*, Das Stimmrecht im Wohnungseigentumsrecht, S. 92.

<sup>641</sup> AG Dresden, Urteil vom 18.6.2014 – 151 C 7435/13, ZMR 2015, 70, 71; *Merle*, in Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 25 Rn. 99; *Bornheimer*, Das Stimmrecht im Wohnungseigentumsrecht, S. 95.

<sup>642</sup> *Merle*, in Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 25 Rn. 100, 101; *Lotz-Störmer*, Stimmrechtsausübung und Stimmrechtsbeschränkung im Wohnungseigentumsrecht, S. 244ff.

Einflussnahme durch Dritte bzw. nicht Stimmberechtigte auf den Abstimmungsprozess gegeben.<sup>643</sup>

Sofern der Stimmbindungsvertrag aus einem oder mehreren der vorgenannten Gründe unwirksam ist, soll dies nach *Lotz-Störmer*<sup>644</sup> regelmäßig zur Unwirksamkeit der vertragskonform abgegebenen Stimme führen. Das wird von *Kefferpütz*<sup>645</sup> sowohl kritisch hinterfragt als auch im Ergebnis zutreffend aufgrund dogmatischer Bedenken und unter Hinweis auf die erheblichen Praktikabilitätsprobleme bzgl. der Nachweisbarkeit der autonomen Willensbildung des Stimmberechtigten abgelehnt. Sofern die Stimme des Stimmberechtigten lediglich entgegen dem Stimmbindungsvertrag abgegeben wird, ist dies für die Wertung dieser Stimme als gültig für das Abstimmungsergebnis im Fall des wirksamen und erst recht im Fall des unwirksamen Stimmbindungsvertrags unerheblich, und die Stimme geht mit der jeweiligen Stimmkraft ins Beschlussergebnis ein.<sup>646</sup>

Ein Abstimmungsprozess unter Stimmberechtigten, der zeitlich der Beschlussfassung vorgelagert ist, wonach sich diese Stimmberechtigten auf ein gewisses Abstimmungsverhalten für die spätere Beschlussfassung einigen, unterliegt als selbstbindende Vorabstimmung keiner Beschränkung und kann auch in Form eines Stimmbindungsvertrages unter Stimmberechtigten einzig zum Zwecke der

---

<sup>643</sup> *Bornheimer*, Das Stimmrecht im Wohnungseigentumsrecht, S. 100.

<sup>644</sup> *Lotz-Störmer*, Stimmrechtsausübung und Stimmrechtsbeschränkung im Wohnungseigentumsrecht, S. 248f., mit weiteren Nachweisen, da ansonsten sowohl § 25 Abs. 5 WEG unterlaufen werden könne als auch dem Stimmberechtigten im Fall des unwirksamen Stimmbindungsvertrages vielmals nicht bewusst sei, dass er sich nur irrtümlich verpflichtet fühle, gemäß der an sich unwirksamen Abrede abzustimmen zu müssen.

<sup>645</sup> *Kefferpütz*, Stimmrechtsschranken im Wohnungseigentumsrecht, S. 175; zustimmend *Bornheimer*, Das Stimmrecht im Wohnungseigentumsrecht, S. 111f.; *Merle*, in Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 25 Rn. 103, mit weiteren Nachweisen.

<sup>646</sup> *Elzer* in Bärmann/Seuß, Praxis des Wohnungseigentums, A. Rn. 517.



Verhinderung eines qualifizierten Mehrheitsbeschlusses oder der Erreichung einer doppelt qualifizierten Mehrheit abgeschlossen werden.<sup>647</sup>

## II. Schweiz

Stimmbindungsverträge wurden im Schrifttum zum Schweizer Stockwerkeigentum bisher nicht problematisiert, obwohl sie als Aktionärsbindungs- bzw. Stimmbindungsverträge im Aktienrecht bekannt sind.<sup>648</sup> Aufgrund der vergleichbaren Ausgangssituation und Interessenlage sowohl zum Problemkreis im deutschen Recht als auch zum Aktienrecht der Schweiz ist jedoch auch für das Stockwerkeigentum ein Stimmbindungsvertrag als statthaft anzusehen, sofern dieser nicht rechtsmissbräuchlich ausgestaltet ist.

## III. Liechtenstein

Wie auch im schweizerischen Recht werden Stimmbindungsverträge zum liechtensteinischen Stockwerkeigentum bisher weder im Schrifttum erwähnt, noch mussten sich Gerichte mit dem Thema befassen; sie sind jedoch ebenfalls aus dem Aktienrecht bekannt.<sup>649</sup> Auch für das liechtensteinische Stockwerkeigentum ist der Stimmbindungsvertrag aus den bereits zum schweizerischen Recht ausgeführten Gründen als statthaft anzusehen, sofern er nicht rechtsmissbräuchlich ausgestaltet ist.

---

<sup>647</sup> *Lotz-Störmer*, Stimmrechtsausübung und Stimmrechtsbeschränkung im Wohnungseigentumsrecht, S. 244; *Kefferpütz*, Stimmrechtsschranken im Wohnungseigentumsrecht, S. 176.

<sup>648</sup> *Arter*, Stimmbindung mit Aktionärsbindungsvertrag, Voting Trust als Alternative, ST 6–7/07, S. 474, mit weiteren Nachweisen.

<sup>649</sup> *Marxer*, Die personalistische Aktiengesellschaft im liechtensteinischen Recht, S. 252.

## D. Vergleich

### I. Gesetzliche Beschränkung

Gesetzliche Beschränkungen der Stimmrechtsübertragung bestehen in allen drei Rechtsordnungen. Grundsätzlich kann der gesetzliche Vertreter das Stimm- und Teilnahmerecht sowohl für den minderjährigen als auch für den geschäfts- oder handlungsunfähigen Wohnungs- bzw. Stockwerkeigentümer ausüben und ggf. auch übertragen.

Ein Stimmrecht, das einem Stimmverbot unterliegt, kann weder vom jeweiligen Wohnungs- oder Stockwerkeigentümer selbst ausgeübt, noch auf einen Vertreter übertragen werden; eine Umgehung des Stimmverbots durch Übertragung des Stimmrechts ist somit in allen drei Rechtsordnungen nicht möglich.

Ausdrücklich besteht für das Wohnungseigentum nicht die Möglichkeit, dass ein vom Stimmrecht ausgeschlossener Eigentümer als Vertreter für einen anderen Eigentümer dessen Stimme abgibt.<sup>650</sup> Eine vergleichbare Einschränkung ist für das Stockwerkeigentum nicht ersichtlich.

### II. Beschränkung durch Vereinbarung oder Beschluss

Die Möglichkeit der Beschränkung der Stimmrechtsübertragung durch Vereinbarung der Eigentümer besteht in allen drei Rechtsordnungen. Für das schweizerische und das liechtensteinische Stockwerkeigentum kann bei konsequenter Auslegung des Gesetzestextes eine Einschränkung oder Ausweitung der Vertretungsmöglichkeiten mittels qualifizierter Mehrheit in Form einer Reglementsänderung durch die Eigentümer beschlossen werden. Eine solche Änderung der Stimmrechtsübertragungsbeschränkungen im deutschen Woh-

---

<sup>650</sup> Häublein, Stimmverbot des bevollmächtigten Wohnungseigentumsverwalters bei seiner Abwahl aus wichtigem Grund, ZWE 2012, 312.

nungseigentumsrecht hingegen nur bei Vorliegen einer entsprechenden Öffnungsklausel in der Gemeinschaftsordnung durch Beschluss möglich.

Formvorschriften für die der Stimmrechtsübertragung sind sowohl im Wohnungs- als auch im Stockwerkeigentum durch Vereinbarungen in der Gemeinschaftsordnung oder Manifestierung im Reglement möglich, gesetzlich aber nicht zwingend vorgesehen. Die Nachweiserbringung der Bevollmächtigung wird durch eine Bevollmächtigung in Schrift- oder zumindest durch Vollmachtserteilung in Textform für den jeweils zur Prüfung verpflichteten Versammlungsleiter – meist der Verwalter – gleichwohl erheblich vereinfacht.

Die quotale Beschränkung der auszuübenden Stimmen ist ebenfalls in allen drei Rechtsordnungen möglich.

Bezüglich der Beschränkung der Stimmrechtsübertragung auf einen bestimmten Empfängerkreis ist eine Übertragung auf den Verwalter grundsätzlich zulässig. Besonderheiten ergeben sich, wenn der Beschlussgegenstand die Entlastung (Decharge) des Verwalters zum Inhalt hat. Im Wohnungseigentumsrecht ist der bevollmächtigte Verwalter mit Weisung für seine Entlastung als Stimmbote anzusehen und kann so die Stimme für seine Entlastung abgeben. Oder er erteilt für diesen Tagesordnungspunkt eine entsprechende Untervollmacht, sofern er hierzu berechtigt wurde; dann kann der Unterbevollmächtigte für den Stimmrechtsinhaber dem Verwalter die Entlastung erteilen. Im Stockwerkeigentum der Schweiz wird zwar der Verwalter, der auch zugleich Stockwerkeigentümer ist, vom Stimmrecht ausgeschlossen; gleichwohl kann er sich grundsätzlich selbst als Bevollmächtigter entlasten.<sup>651</sup> Da dieser mögliche Interessenkonflikt jedoch erheblich erscheint, ist eine Beschlusskompetenz anzunehmen, welche es den Stockwerkeigentümern durch einfachen Mehrheitsbeschluss ermöglicht, dem

---

<sup>651</sup> *Weber*, Die Stockwerkeigentümergeinschaft, S. 343.

Verwalter die Übernahme solcher Vertretungen, die zur Verwalterentlastung führen, zu untersagen.<sup>652</sup> Dies gilt auch für Liechtenstein.

Wenn ein anderer Miteigentümer das Stimmrecht für den Stimmrechtsinhaber ausüben soll, ist dies gerade im Interesse der Nichtöffentlichkeit der Eigentümerversammlung grundsätzlich sowohl mit Individual- als auch mit Dauervollmacht möglich.

Bei einer Übertragung auf den Verwaltungsbeirat bzw. ein Mitglied des Ausschusses oder einen Delegierten (Abgeordneten) liegt die Stimmrechtsübertragungsbeschränkung erst vor, wenn hierdurch eine unzulässige Delegiertenversammlung als Ersatz der Wohnungs- bzw. Stockwerkeigentümerversammlung angestrebt wird, da dies eine zu starke Einschränkung der Mitwirkungsrechte der Eigentümer darstellt.

Die Begrenzung der Übertragungsmöglichkeit auf eine gewisse Gruppe von Nichteigentümern, etwa Familienmitglieder, oder unter Ausschluss einer gewissen Gruppe, wie etwa Mieter, ist allen drei Rechtsordnungen möglich.

### **III. Stimmbindungen**

Die inhaltliche Beschränkung des Stimmrechts aufgrund einer Stimmbindung bzw. eines Stimmbindungsvertrags ist im Recht des Wohnungseigentums bekannt, findet aber bisher weder im Schrifttum, noch in der Rechtsprechung zum Stockwerkeigentum Beachtung, obwohl die grundsätzliche Bedeutung samt dem Problemkreis der Einflussnahme durch Dritte bzw. nicht Stimmberechtigte im Stockwerkeigentum dieselbe ist. Aufgrund der vergleichbaren Ausgangssituation und Interessenlage ist für das schweizerische und das liechtensteinische Stockwerkeigentum ein Stimmbindungsvertrag – wie auch für das Wohnungseigentum

---

<sup>652</sup> *Weber*, Die Stockwerkeigentümergeinschaft, S. 343.



– als statthaft anzusehen, sofern und soweit dieser nicht rechtsmissbräuchlich ausgestaltet ist.

## 6. Kapitel: Grenzen der Beschränkung

Sofern sich für die Stimmrechtsübertragung eine Beschränkung nicht aufgrund gesetzlicher Bestimmungen ergibt, sondern aus einer Vereinbarung der Eigentümer oder der Gemeinschaftsordnung bzw. dem Reglement resultiert, unterliegt diese Beschränkung gewissen Grenzen; ein vollkommener Ausschluss der Vertretungsmöglichkeit ist nicht möglich.<sup>653</sup> Alle diese Vereinbarungen als mehrseitige schuldrechtliche Verträge unterliegen zudem den allgemeinen Schranken der Vertragsfreiheit<sup>654</sup>, während die besonderen Regeln der allgemeinen Ge-

---

<sup>653</sup> Deutschland: OLG Düsseldorf, Beschluss vom 24.5.1995 – 3 Wx 17/95, NJW-RR 1995, 1294, 1295; *Bub* in Staudinger, WEG [2005], § 25 Rn. 37; *Müller*, Stimmrechtsvollmachten im Wohnungseigentumsrecht, ZWE 2017, 395: Aus den §§ 741ff. BGB, welche für das Innenverhältnis gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 WEG subsidiär maßgeblich bleiben, lässt sich kein Verbot einer Stimmrechtsvollmacht ableiten.

Schweiz: BezGer Leuk, Urteil vom 31.5.2002, ZBGR 85/2004, 407; *Wermelinger*, SVIT – Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 31; *Meier-Hayoz/Rey*, Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 81; *Rey/Maetzke*, Schweizerisches Stockwerkeigentum, Rn. 446; *Weber*, Die Stockwerkeigentümergeinschaft, S. 342; *Müller*, Zur Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer, S. 94.

Liechtenstein: *Opilio*, Liechtensteinisches Sachenrecht, Vorwort, wonach die von schweizerischer und deutscher Lehre und Forschung sowie den Gerichten ausgearbeiteten und in langjähriger Rechtsprechung angewendeten dogmatischen Grundlagen weitgehend auch auf das liechtensteinische Recht anzuwenden sind, da dort Anfall bestimmter Rechtsprobleme bei den Gerichten, insbesondere sachenrechtlicher Natur, weniger gegeben sei.

<sup>654</sup> Deutschland: *Kefferpütz*, Stimmrechtsschranken im Wohnungseigentumsrecht, S. 228, nach dem Vereinbarungen der Wohnungseigentümer nicht nur nicht gegen ein gesetzliches Verbot i. S. d. § 134 BGB und die guten Sitten i. S. d. § 138 BGB verstoßen dürfen, sondern die Gestaltungsfreiheit der Wohnungseigentümer bei der Ausgestaltung von Vereinbarungen auch insbesondere durch den Grundsatz von Treu und Glauben i. S. d. § 242 BGB beschränkt sind; siehe hierzu 1. Kapitel, A. III. 2.

Schweiz: OG Zürich, Urteil vom 3.12.2012 – PP110018-O/U, ZR 113/2014, 29, 31, Erwägung 6. a), wonach jedoch das auf der Privatautonomie aufbauende Zivilrecht voraussetze, dass die einzelnen Bürger in Eigenverantwortung ihre Verhältnisse angemessen gestalten können. Insofern stehe es dem Einzelnen grundsätzlich frei, seine Stockwerkeigentümergeinschaften durch Rechtsgeschäfte einzuschränken. Zu beachten sei jedoch, dass die späteren Käufer einer Stockwerkeigentümergeinschaft hinsichtlich des Begründungsaktes und der Gemeinschaftsordnung regelmäßig gar nicht eigentliche Vertragspartner sind. Sie übernehmen die vorformulierten Regelungen wie allgemeine Geschäftsbedingungen, weshalb die der Vertragsfreiheit als Sozialfunktion zugeordnete Rechtfertigung, einen sinnvollen Ausgleich der Interessen zu ermöglichen, verloren ginge; *Weber*, Minderheitenschutz beim Stockwerkeigentum – Zu den Grenzen der



schäftsbedingungen (AGB) i. S. d. der §§ 305ff. BGB auf Vereinbarungen der Wohnungseigentümer, die den dinglichen Inhalt des Sondereigentums bestimmen<sup>655</sup>, nicht anwendbar sind.<sup>656</sup>

Sofern die Eigentümer daher eine Vereinbarung getroffen haben, die die Übertragung des Stimmrechts einschränkt, ist zunächst fraglich, ob diese Beschränkung in jedem Fall mit Wirkung für und gegen alle Eigentümer im Einzelfall bindend ist. Hierbei ist zu differenzieren, ob die Beschränkung auf formale Anforderungen des Nachweises der Stimmrechtsausübungsberechtigung (A.), die quotale Begrenzung der Maximalstimmen (A.) oder auf den vereinbarten Empfängerkreis (B.) abstellt. Ferner ist zwischen Stimmrechtsvertretung und einer Stellung als Stimmbote zu unterscheiden (C.) und zu untersuchen, inwieweit die Gesamtumstände des Einzelfalls Auswirkungen auf die Bindungswirkung an solche, die Stimmrechtsübertragung beschränkenden Vereinbarungen haben (D.)

---

vertraglichen Gestaltungsfreiheit am Beispiel der Stockwerkeigentümergeinschaft, ZBGR 60/1979, 144, 158f., wonach sich die allgemeinen Rechtsgrundsätze als bewegliche (materielle) Schranken bzgl. der Mehrheitsmacht aufgrund der inhaltlichen Bezugnahme auf die Besonderheiten der einzelnen infrage stehenden Verhältnisse als Ermessensbeschränkung bei der Ausübung der Vertragsfreiheit auswirken.

Lichtenstein: *Opilio*, Liechtensteinisches Sachenrecht, Art. 5, Rn. 1.

<sup>655</sup> *Rapp*, in Staudinger, Einleitung zum WEG, § 5 Rn. 56ff.

<sup>656</sup> *Kreuzer*, in Staudinger, Einleitung zum WEG, § 10 Rn. 149, mit weiteren Nachweisen, wonach die Frage der Anwendbarkeit der AGB auf Vereinbarungen der Wohnungseigentümer ohne praktische Bedeutung ist, wenn die Rechtsgedanken der §§ 305ff. BGB im Rahmen der §§ 242, 315 BGB herangezogen werden und so insbesondere nur allgemeine Fairness spezieller ausdrücken; so auch *Rapp*, in Staudinger, Einleitung zum WEG, § 7 Rn. 35, mit weiteren Nachweisen, nach dem es spätestens bei einem Zweiterwerb an einem Verwender i. S. d. § 305 BGB, den man irrigerweise beim Ersterwerb vom Bauträger noch im personengleichen Ersteller der Gemeinschaftsordnung sehen könnte, fehlt, wenngleich auch bereits beim Ersterwerb der Geltungsgrund der Gemeinschaftsordnung nicht darin liegt, den Eintritt des Käufers in die Gemeinschaft durch Kaufvertrag zu ermöglichen, da der Eintritt in die Gemeinschaft kraft Gesetzes mit dem Eigentumserwerb erfolgt, es somit auch beim Ersterwerb an einem Verwender i. S. d. § 305 BGB fehlt; siehe hierzu 1. Kapitel, A. III. 2.

## A. Form und Quotenregelung

### I. Deutschland

Wenn eine bestimmte Form zum Nachweis der Übertragung des Stimmrechts vereinbart wurde – was bis hin zur notariell beglaubigten Vollmachtsurkunde in Gemeinschaftsordnungen vorzufinden ist – mag die Nachweiserbringung der Stimmrechtsübertragung hierdurch zwar mit entsprechendem Aufwand für den Eigentümer verbunden sein. Jedoch kann hierin an sich noch keine Beeinträchtigung gesehen werden, die die Unwirksamkeit dieser Vereinbarung für den einzelnen Eigentümer zur Folge hat, zumal ein solches Nachweiserfordernis letztlich nur zu einem Zurückweisungsrecht des Versammlungsleiters oder der übrigen Stimmberechtigten führt,<sup>657</sup> sofern sich die Vereinbarung nur auf eine Formanforderung zwecks Nachweiserbringung der vollzogenen Stimmrechtsübertragung bezieht und nicht als Wirksamkeitsvoraussetzung für die durch den Bevollmächtigten abzugebende Stimme formuliert ist.<sup>658</sup> Selbst eine Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung, wonach das Stimmrecht derjenigen, denen ein Miteigentumsanteil gemeinschaftlich zusteht, bis zur Bestellung eines Bevollmächtigten ruht, ist wirksam, da hierdurch der Grundgedanke des § 25 Abs. 2 Satz 2 WEG – der einheitlichen Stimmrechtsausübung – verwirklicht

---

<sup>657</sup> BayObLG, Beschluss vom 2.2.1984 – BReg. 2 Z 63/83, BayObLGZ 1984, 15, 22; LG Frankfurt/Main, Urteil vom 8.4.2015 – 2–13 S 35/13, ZMR 2015, 780, wonach die Regelung „Die Vollmacht ist durch eine Urkunde nachzuweisen und zwar bei der Vertretung durch einen anderen Wohnungseigentümer oder den Verwalter in (privater) Schriftform, sonst in öffentlich beglaubigter Form“ lediglich ein Nachweiserfordernis für die erteilte Vollmacht beinhaltet, nicht jedoch eine Wirksamkeitsvoraussetzung für dieselbe.

<sup>658</sup> BGH, Urteil vom 4.2.1981 – VIII ZR 313/79, NJW 1981, 1210; OLG München, Beschluss vom 11.12.2007 – 34 Wx 91/07, NZM 2008, 92; *Merle*, in Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 25 Rn. 73, wonach es jedoch dann keiner Zurückweisung bedarf, wenn vereinbart wurde, dass die Stimmabgabe durch einen Bevollmächtigten nur dann wirksam sein soll, wenn diesem eine schriftliche Vollmachtsurkunde vorliegt, da die Stimmabgabe ohne Vorlage einer solchen Vollmachtsurkunde schon wegen des Fehlens einer Wirksamkeitsvoraussetzung unwirksam wäre, mithin keine wirksame Bevollmächtigung vorliege; hierzu auch 5. Kapitel, B. II. 1.

wird.<sup>659</sup> Auch eine entsprechend vereinbarte Quotenregelung, wonach ein Eigentümer nur einen gewissen Anteil der Gesamtstimmen in sich vereinigen darf, hindert den Eigentümer nicht daran, das Stimmrecht auszuüben bzw. zu übertragen.<sup>660</sup>

## II. Schweiz

Sowohl formale Mindestanforderungen an den Stimmrechtsübertragungsnachweis als auch quotale Begrenzungen der maximal durch einen Stimmrechtsvertreter ausübaren Stimmen können vereinbart bzw. für das Reglement beschlossen werden. Jedoch sollen gerade bei größeren Gemeinschaften allein aufgrund der Vielzahl der Miteigentümer und der hieraus resultierenden geringeren persönlichen Verbundenheit der Stockwerkeigentümer untereinander die Einschränkungen der Stimmrechtsvertretungsbefugnis zurückhaltender ausgeübt werden, damit einerseits die Beschlussfähigkeit der Versammlung weiterhin vereinfacht erreicht werden kann, aber auch Beschlüsse mit entsprechenden Mehrheitserfordernissen noch zustande kommen können.<sup>661</sup>

## III. Liechtenstein

Bisher wurden weder vereinbarte oder über das Reglement beschlossene formale Mindestanforderungen an den Stimmrechtsübertragungsnachweis noch quotale Begrenzungen der maximal ausübaren Stimmrechte zum liechtensteinischen Recht problematisiert. Gleichwohl lassen sich die Grundsätze des rezipierten schweizerischen Rechts auch hier auf das liechtensteinische Recht übertragen,

---

<sup>659</sup> KG, Beschluss vom 16.1.2018 – 1 W 204/17, BeckRS 2018, 278, wonach hingegen eine Vereinbarung, die das Stimm- und Teilnahmerecht in der Eigentümerversammlung von der Eigentümerstellung im Zeitpunkt der Ladung abhängig macht, offensichtlich unwirksam ist, weil sie in bestimmten Fallkonstellationen das Stimmrecht des zum Zeitpunkt der Eigentümerversammlung wahren Eigentümers unzulässig einschränkt.

<sup>660</sup> Siehe hierzu 5. Kapitel, B. III. 1.

<sup>661</sup> *Meier-Hayoz/Rey*, Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 81 mit weiteren Nachweisen; *Friedrich*, Das Stockwerkeigentum, Reglement für die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer, § 32 Rn. 6.

was dazu führt, dass sich auch im liechtensteinischen Recht sowohl formale Mindestanforderungen an den Stimmrechtsübertragungsnachweis als auch quotale Begrenzungen bzgl. der maximalen durch einen Stimmrechtsvertreter ausübenden Stimmen vereinbaren bzw. für das Reglement beschließen lassen.

## **B. Empfängerkreis**

Sofern man bezüglich der zulässigen Grenzen der Beschränkung der Stimmrechtsausübung auf den jeweiligen Empfängerkreis der zu bevollmächtigen Personen abstellt, ist die Beschränkung nur insoweit zulässig, als die nichtpersönliche Ausübung des Stimmrechts hierdurch nicht faktisch unterbunden bzw. unmöglich wird.<sup>662</sup>

## **I. Verwalter**

Eine atypische Begrenzung der Übertragbarkeit des Stimmrechts nur auf den jeweils bestellten Verwalter würde dazu führen, dass bei Beschlusspunkten mit Bezug auf die Person des Verwalters oder die Verwaltungstätigkeit zunächst ermittelt werden muss, ob der Verwalter bezüglich dieses Beschlusspunktes keinem Stimmverbot etwa aufgrund privater Sonderinteressen unterliegt.

### **1. Deutschland**

Ein solches Stimmverbot könnte bei Beschlüssen im Eigeninteresse des Verwalters vorliegen, sofern eine Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB

---

<sup>662</sup> Deutschland: OLG Düsseldorf, Beschluss vom 24.5.1995 – 3 Wx 17/95, NJW-RR 1995, 1294, 1295; *Bub* in Staudinger, WEG [2005], § 25 Rn. 37; *Müller*, Stimmrechtsvollmachten im Wohnungseigentumsrecht, ZWE 2017, 395.

Schweiz: BezGer Leuk, Urteil vom 31.5.2002, ZBGR 85/2004, 407; *Wermelinger*, SVIT – Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 31; *Meier-Hayoz/Rey*, Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 81; *Rey/Maetzke*, Schweizerisches Stockwerkeigentum, Rn. 446; *Weber*, Die Stockwerkeigentümergeinschaft, S. 342; *Müller*, Zur Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer, S. 94.

Liechtenstein: *Opilio*, Liechtensteinisches Sachenrecht, Vorwort.

nicht ausdrücklich oder zumindest schlüssig erfolgt ist.<sup>663</sup> Das Stimmrecht eines Eigentümers aufgrund einer entsprechenden Bevollmächtigung durch den Verwalter auszuüben, ist allerdings dann nicht statthaft, wenn der Verwalter Eigeninteressen im Sinne des § 25 Abs. 5 WEG verfolgt, was etwa bei einem Beschluss über die Entlastung der Verwaltung, der einem negativen Schuldanerkenntnis i. S. d. § 397 Abs. 2 BGB entspricht, gegeben ist.<sup>664</sup>

Ein Stimmverbot für den bestellten Verwalter ergibt sich hier jedoch nicht aus § 25 Abs. 5 WEG, sondern folgt, wie auch bei der Beschlussfassung über die Abberufung aus wichtigem Grund, aus dem allgemeinen Rechtsgedanken aus §§ 712 Abs. 1, 737 BGB, §§ 117, 127, 140 HGB, wonach im Falle eines wichtigen Grundes niemand über Maßnahmen gegen sich selbst mitentscheiden können soll.<sup>665</sup>

#### a) Untervollmacht

Jedoch könnte der Verwalter das ihm übertragene Stimmrecht mittels Untervollmacht auf einen Dritten, der keinem Stimmverbot unterliegt, weiter übertragen und so das Stimmverbot umgehen.<sup>666</sup> Ob die Bevollmächtigung des Verwalters hierfür ausdrücklich die Genehmigung zur Erteilung von Untervollmachten enthalten muss, ist aus den Gesamtumständen zu ermitteln, da es dem vertretenen Eigentümer im Zweifel primär darauf ankommt, dass von seiner Abstimmungsvollmacht Gebrauch gemacht wird, und nur sekundär, von wem; die erteilte Untervollmacht hat allerdings frei von Weisungen zu sein, da sonst der dem Stimmverbot unterliegende Verwalter Einfluss nehmen könnte.<sup>667</sup> Sofern die

---

<sup>663</sup> *Schramm* in Münchner Kommentar Band 1, § 181 Rn. 48.

<sup>664</sup> *Elzer* in Jennißen, WEG, § 25 Rn. 98; *Abramenko*, Die Abmahnung des Verwalters vor der Abberufung aus wichtigem Grund, ZWE 2012, 250, 251.

<sup>665</sup> BGH, Beschluss vom 19.9.2002 – V ZB 30/02, NJW 2002, 3704, 3707.

<sup>666</sup> *Häublein*, Die Vertretung von Wohnungseigentümern durch den Verwalter in der Versammlung, ZWE 2012, 1, 16.

<sup>667</sup> BayObLG, Beschluss vom 5.4.1990 – BReg. 2 Z 14/90, NJW-RR 1990, 784, 785, wonach der Verwalter mangels anderweitiger Bestimmung in der Gemeinschaftsordnung oder in der Voll-

Schriftform der Bevollmächtigung nachgewiesen werden muss, muss die Zulässigkeit zur Erteilung einer Untervollmacht jedoch aus der ursprünglichen Vollmachtsurkunde zweifelsfrei erkennbar sein.<sup>668</sup>

Für den Fall, dass der Verwalter nicht selbst Wohnungseigentümer ist, sondern als Vertreter anderer Wohnungseigentümer auftritt und dabei über seine eigene Abberufung aus wichtigem Grund abstimmt, soll es nach einer Entscheidung des OLG München<sup>669</sup> jedoch bereits am Stimmverbot für den Verwalter mangeln. Hier soll es sich um einen Fall der Ausübung des Stimmrechts eines Miteigentümers und damit um dessen Recht zur Mitgestaltung der Gemeinschaftsangelegenheiten handeln. Der Verwalter sei also weder durch § 25 Abs. 5 WEG noch durch den allgemeinen Rechtsgedanken, wonach das Mitglied einer Personenvereinigung nicht an der Entscheidung über Maßnahmen beteiligt sein soll, die die Gemeinschaft ihm gegenüber aus wichtigem Grund vornehmen will, gehindert, an einer solchen Beschlussfassung mitzuwirken.<sup>670</sup> Hierdurch wäre es dem gewerblichen Verwalter, der regelmäßig nicht auch gleichzeitig Wohnungseigentümer ist, durchaus möglich, zum Teil erheblichen Einfluss auf das Beschlussergebnis durch die Ausübung von übertragenen Stimmrechten auszuüben, daher

---

macht für ihm erteilte Abstimmungsvollmachten Untervollmachten erteilen kann, soweit er damit nicht Weisungen über die Stimmrechtsausübung verbindet; OLG Zweibrücken, Beschluss vom 14.5.1998, 3 W 40/98, NZM 1998, 671, wonach der Verwalter, der gem. § 25 Abs. 5 WEG vom Stimmrecht ausgeschlossen ist, weil über seine Entlastung Beschluss gefasst werden soll, selbst zwar keine Wohnungseigentümer bei der Stimmabgabe vertreten darf, er aber einem anderen Wohnungs- oder Teileigentümer Untervollmacht erteilen kann, wenn ihm dies in der – nach der Teilungserklärung vorausgesetzten – schriftlichen Hauptvollmacht ausdrücklich gestattet worden ist und er die Untervollmacht nicht mit Weisungen für die Abstimmung verbunden hat; *Gottschalg*, Stimmrechtsfragen in der Wohnungseigentümerversammlung, NZM 2005, 88, 95.

<sup>668</sup> *Merle*, in Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 25 Rn. 82.

<sup>669</sup> OLG München, Beschluss vom 15.9.2010 – 32 Wx 16/10, ZMR 2011, 148.

<sup>670</sup> *Pauly*, Zum Stimmrechtsausschluss im Wohnungseigentumsrecht – Überblick und Tendenzen, ZMR 2013, 13, 14.

hat die Urteilsbegründung in der Literatur zu Recht keine Zustimmung gefunden.<sup>671</sup>

Dem Verwalter ist es jedoch gestattet, das übertragene Stimmrecht eines Eigentümers im Rahmen der eigenen Verwalterbestellung auszuüben.<sup>672</sup> Dies gilt auch, sofern über Verwalterbestellung und -vertrag in einem Beschlusspunkt beschlossen werden soll.<sup>673</sup>

Eine Stimmrechtsausübung durch einen ehemaligen Verwalter, dem zuvor aus wichtigem Grund gekündigt wurde, ist hingegen nicht statthaft.<sup>674</sup>

#### b) Gesamtvertretung

Vereinbarungen in Gemeinschaftsordnungen, wonach der jeweils bestellte Verwalter die Stimmen aller nicht anwesenden und auch nicht individuell vertretenen Eigentümer ausüben darf, sind bis auf die bereits aufgezeigten Fälle des Stimmverbots jedoch grundsätzlich wirksam.<sup>675</sup> Hierdurch ist in jeder Eigentümerversammlung die Beschlussfähigkeit gegeben, und ferner ist durch den

---

<sup>671</sup> Häublein, Stimmverbot des bevollmächtigten Wohnungseigentumsverwalters bei seiner Abwahl aus wichtigem Grund, ZWE 2012, 312, 313; *Bub/Osten*, Anmerkung zu OLG München, BeckRS 2010, 23560, FD-MietR 2010, 309335.

<sup>672</sup> BGH, Beschluss vom 19.9.2002 – V ZB 30/02, ZWE 2003, 64, 69; *Merle*, in Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 25 Rn. 133.

<sup>673</sup> BGH, Beschluss vom 19.9.2002 – V ZB 30/02, ZWE 2003, 64, 69; *Merle*, in Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 25 Rn. 136.

<sup>674</sup> *Wenzel*, Die Ehegattenvertretung in der Wohnungseigentümerversammlung, NZM 2005, 402.

<sup>675</sup> OLG Düsseldorf, Beschluss vom 5.5.2003 – 3 Wx 391/02, NZM 2003, 645, wonach jedoch eine von einem Wohnungseigentümer einem Miteigentümer für eine konkrete Eigentümerversammlung erteilte Stimmrechtsvollmacht Vorrang vor einer allgemeinen, im Erwerbvertrag enthaltenen Vollmachtenklausel hat, durch die der Verwalter zur Vertretung des Erwerbers in den Eigentümerversammlungen umfassend ermächtigt wird; OLG Frankfurt, Beschluss vom 27.9.1985 – 20 W 426/84, OLGZ 1986, 45, wonach weder ein Verstoß gegen das AGB-Gesetz noch eine sittenwidrige Bestimmung der Teilungserklärung vorliegt, wenn sich die dort geregelte Verwaltungsvollmacht zur Vertretung in der Eigentümerversammlung auf nicht anwesende oder vertretene Wohnungseigentümer erstreckt; KG, Beschluss vom 20.9.2016 – 1 W 93/16, ZWE 2017, 403; *Hügel/Elzer*, Wohnungseigentumsgesetz, § 25 Rn. 35, der von einer „automatisierten Vollmacht“ spricht; *Drasdo*, WEG, Kap C Rn. 18.



Umstand, dass es sich sodann bei jeder Eigentümerversammlung um Vollversammlungen handelt, die Rüge eventueller Ladungsmängel nur noch eingeschränkt möglich.<sup>676</sup>

Sofern man die Verhältnismäßigkeit dieser Vereinbarungen bejaht, kommt den Stimmverboten des Verwalters im jeweils konkreten Fall noch erheblichere Bedeutung zu. Gerade in den Fällen, in denen die Beschlussfähigkeit der Eigentümerversammlung noch nicht aufgrund der Miteigentumsanteile der anwesenden oder individuell vertretenen Eigentümer gegeben ist, ergibt sich bei der Abstimmung für den Verwalter regelmäßig eine Stimmübermacht, wodurch die Einflussmöglichkeiten des Verwalters auf die Geschicke der Wohnungseigentümergeinschaft erheblich steigen.

Eine dennoch entgegen einem Stimmverbot abgegebene Stimme ist nichtig und darf daher vom Versammlungsleiter bei der Auszählung der Stimmen nicht berücksichtigt werden.<sup>677</sup>

## 2. Schweiz

Auch im schweizerischen Recht ist die Bevollmächtigung des Verwalters als Vertreter üblich und bringt mit dem deutschen Recht vergleichbare Herausforderungen bzgl. möglicher Interessenkollisionen bei evtl. vorhandenen privaten Sonderinteressen des Verwalters mit sich, etwa bei seiner Entlastung (Decharge), weshalb auch vielfach die Vertretung bei möglichem Eigeninteresse im Reglement untersagt oder zumindest eingeschränkt ist.<sup>678</sup> Eine gesetzliche Vertretungsbeschränkung bei möglichem Sonder- oder Individualinteresse für

---

<sup>676</sup> Häublein, Die Vertretung von Wohnungseigentümern durch den Verwalter in der Versammlung, ZWE 2012, 1, 9.

<sup>677</sup> Bub in Staudinger, WEG [2005], § 25 Rn. 324.

<sup>678</sup> Meier-Hayoz/Rey, Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 82, Rey/Maetzke, Schweizerisches Stockwerkeigentum, Rn. 447; Weber, Die Stockwerkeigentümergeinschaft, S. 342, 343.



den Verwalter, der nicht gleich auch Stockwerkeigentümer ist, besteht hingegen nicht.

### **3. Liechtenstein**

Für das liechtensteinische Stockwerkwerkeigentum ergeben sich keine Besonderheiten oder Abweichungen gegenüber dem schweizerischen Stockwerkeigentum. Auch hier ist die Vertretung durch den Verwalter möglich und birgt das Risiko der Interessenkollision bei Sonderinteressen des Verwalters, etwa im Rahmen seiner Entlastung (Decharge).

## **II. Andere Eigentümer**

### **1. Deutschland**

Wenn die Gemeinschaftsordnung eine Vereinbarung enthält, wonach die Übertragung des Stimmrechts nur auf Miteigentümer gestattet ist, wird es dem Eigentümer, der einen Beschlussantrag entgegen den Interessen seiner Miteigentümer eingereicht hat, letztlich nur schwerlich möglich sein, sich in der Eigentümerversammlung vertreten zu lassen. Auch wäre bei kleinen Wohnanlagen mit zerrüttetem Vertrauensverhältnis unter den Eigentümern eine Ausübung des Stimmrechts nur noch persönlich möglich.<sup>679</sup> Eine derartige Beschränkung auf andere Eigentümer ist daher bei Vorlage eines so gearteten Interesses nicht wirksam.<sup>680</sup>

### **2. Schweiz**

Sofern die Übertragung des Stimmrechts nur auf andere Eigentümer erfolgen darf, wären zumindest die Nutznießer i. S. d. Art. 745ff. ZGB auch weiterhin teilnahmeberechtigt und nach i. S. d. Art. 712o Abs. 2 ZGB als berechnete

---

<sup>679</sup> Lüke, in Weitnauer, Wohnungseigentumsgesetz, § 25 Rn. 16.

<sup>680</sup> Siehe hierzu unten D. II. 1.

Vertreter anzusehen.<sup>681</sup> Eine solche Begrenzung einzig auf Miteigentümer ist also zumindest bzgl. der Nutznießer unwirksam. Gleichwohl wäre es auch hier dem Stimmrechtsinhaber nicht möglich, seine Stimme durch einen Vertreter ausüben zu lassen, falls das Vertrauensverhältnis zu den Miteigentümern zerrüttet ist und der Stimmrechtsinhaber nichtpersönlich an der Stockwerkeigentümergeinschaft teilnehmen kann. Daher ist auch für die Stockwerkeigentümergeinschaft nach schweizerischem Recht eine einzelfallbezogene Betrachtung der Gesamtumstände vorzunehmen.<sup>682</sup>

### 3. Liechtenstein

Wie auch im schweizerischen Recht hat der Nutznießer i. S. d. Art. 216ff. SR bei einer Stimmrechtsübertragungsbeschränkung auf andere Stockwerkeigentümer bereits aus seiner Stellung als Nutznießer noch die Möglichkeit der Teilnahme an der Versammlung und ist daher losgelöst von der Übertragungsbeschränkung auch i. S. d. Art. 170o SR als berechtigter Vertreter für den Eigentümer bzgl. der Stimmrechtsausübung anzusehen. Eine entsprechende Beschränkung der Stimmrechtsübertragungsmöglichkeiten ist insoweit bzgl. des Nutznießers auch hier unwirksam, wobei es auch für die liechtensteinische Stockwerkeigentümergeinschaft geboten sein kann, eine Einzelfalllösung zu finden.<sup>683</sup>

## III. Eheleute

### 1. Deutschland

Sofern eine Stimmrechtsvertretungsvereinbarung eine Beschränkung der Vertretungsmöglichkeit auf den Ehegatten vorsieht, wäre zum einen der unverheiratete Eigentümer hierdurch benachteiligt; zum anderen ist fraglich, ob der Partner

---

<sup>681</sup> *Baader-Schüle*, Praktische Probleme der Nutznießung an Stockwerkeigentums-Anteilen, Rn. 99.

<sup>682</sup> Siehe hierzu unten D. II. 2.

<sup>683</sup> Siehe hierzu unten D. II. 3.

einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft bei einer solchen Vereinbarung vertretungsberechtigt wäre.<sup>684</sup>

Abgelehnt wurde eine solche Vertretungsmöglichkeit durch das BayObLG mit Entscheidung vom 12.12.1996 für eine Wohnungseigentümergeinschaft mit Gemeinschaftsordnung aus dem Jahr 1985, da bereits zu dieser Zeit erkennbar gewesen sei, dass die Anzahl der nichtehelichen Lebensgemeinschaften stark angestiegen war und die Entscheidung, eine Vereinbarung nur bzgl. Ehegatten und gerade keine Lebenspartner als Vertreter zuzulassen, beabsichtigt gewesen schien.<sup>685</sup>

Hingegen wurde durch das OLG Köln mit Beschluss vom 8.12.2003 eine Vertretung durch den nichtehelichen Lebenspartner für eine Wohnungseigentümergeinschaft mit einer Stimmrechtsvertretungsvereinbarung aus dem Jahr 1962 gestattet, wenn diese nichteheliche Lebensgemeinschaft unstreitig und evident auf längere Dauer angelegt ist und ferner das Paar bereits gemeinsame Kinder hat.<sup>686</sup> Die Gestattung einer solchen Vertretungsmöglichkeit würde jedoch zu

---

<sup>684</sup> *Deckert*, Konsequenzen der BGH-Entscheidung vom 23.8.2001 in der Wohnungseigentumspraxis, ZMR 2003, 154, 156, wonach bei Erscheinen lediglich eines Ehepartners gar von einer stillschweigenden Vollmacht des anderen Ehepartners ausgegangen werden sollte, jedoch zu Lebenspartnerschaften ohne Trauschein eine vergleichbare konkludente Vertretungsberechtigung noch nicht abschließend geklärt sei.

<sup>685</sup> BayObLG, Beschluss vom 12.12.1996 – ZZ BR 124/96, NJW-RR 1997, 463, wonach eine Regelung in der Gemeinschaftsordnung, dass sich ein Wohnungseigentümer nur durch einen Ehegatten, Verwandten in gerader Linie oder einen anderen Wohnungseigentümer vertreten lassen kann, wirksam sei und sie es einem Wohnungseigentümer nicht erlaube, sich durch den Partner einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft vertreten zu lassen; gleichwohl es nach den Umständen des Einzelfalles aber für einen Wohnungseigentümer nach Treu und Glauben unzumutbar sein kann, wenn an der Vertretungsregelung festgehalten wird; hierzu kritisch *Armbrüster*, Die Treupflicht der Wohnungseigentümer, ZWE 2002, 333, 340, wonach die Entscheidung angesichts der Regel einer eng am Wortlaut zu orientierenden Auslegung der Teilungserklärung zwar einerseits konsequent sei, gleichwohl im Einzelfall auf die Treupflichten der Miteigentümer abzustellen sei.

<sup>686</sup> OLG Köln, Beschluss vom 8.12.2003 – 16 Wx 200/03, NZM 2004, 656; hierzu *Häublein*, Aktuelle Rechtsfragen der Einberufung und Durchführung von Wohnungseigentümersammlungen, ZMR 2004, 723, 728, wonach hier jedoch auf die besonderen Umstände des entschiedenen

erheblicher Rechtsunsicherheit führen, da – bei objektiver und unbefangener Betrachtung – eine ursprünglich getroffene Vereinbarung, wonach das Stimmrecht nur von Eheleuten und nicht von Partnern einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft ausgeübt werden darf, nicht für den Einzelfall unter speziellen und zwingend kumulativ vorliegenden Voraussetzungen wie der Dauer der Beziehung und dem potenziellen Nachwuchs derart erweiternd ausgelegt werden darf, nur um eine Statthaftigkeit der Bevollmächtigung des Partners einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft im Einzelfall zu ermöglichen. Trotz der Annäherung der eingetragenen Lebenspartnerschaft für zwei Menschen gleichen Geschlechts an die Ehe (§§ 1 Abs. 1, 11 LPartG) ist im Interesse von Rechtssicherheit und Praktikabilität bei der Anwendung von Stimmrechtsvertretungsvereinbarungen hier die auch für Grundbucheintragungen grundsätzlich geltende objektive Auslegung anzuwenden und die Vertretungsmöglichkeit des Partners einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft sowie des eingetragenen Lebenspartners nach dem Gesetz über die Eingetragene Lebenspartnerschaft vom 16.2.2001 abzulehnen.<sup>687</sup>

Nunmehr ist das Gesetz zur Einführung des Rechts auf Eheschließung für Personen gleichen Geschlechts (EheRÄndG) seit dem 1.10.2017 in Deutschland in Kraft und ermöglicht nun sowohl die Eheschließung unter gleichgeschlechtlichen Paaren (§ 1353 Abs. 1 Satz 1 BGB) als auch die Umwandlung einer eingetragenen Lebenspartnerschaft gleichgeschlechtlicher Paare in eine Ehe (§ 20a LPartG), wodurch die Voraussetzungen der gegenseitigen Vertretungsmöglichkeit geschaffen werden kann.

---

denen Falles abzustellen sei, insbesondere, dass die Gemeinschaftsordnung aus dem Jahre 1962 stammte, die Wohnungseigentümerin unstreitig in einer langjährigen Beziehung mit ihrem Lebenspartner lebte und aus dieser Beziehung drei Kinder hervorgingen.

<sup>687</sup> *Wenzel*, Die Ehegattenvertretung in der Wohnungseigentümerversammlung, NZM 2005, 402, 404; *Armbrüster*, Die Treupflicht der Wohnungseigentümer, ZWE 2002, 333, 339, wonach für die Auslegung der Teilungserklärung und späterer Vereinbarungen die von den üblichen Auslegungsregeln für Rechtsgeschäfte abweichende, strenge Orientierung am Wortlaut anzuwenden ist.

## 2. Schweiz

Im schweizerischen Recht verpflichten sich die Eheleute für die laufenden Bedürfnisse der Familie während des Zusammenlebens im Rahmen der ordentlichen Vertretung solidarisch, Art. 166 Abs. 1 ZGB. Bzgl. der eingetragenen Partnerschaft gleichgeschlechtlicher Paare i. S. d. Art. 1 PartG wurden die obigen Ausführungen zum deutschen Recht bisher nicht für die Vertretung in der Stockwerkeigentümergeinschaft problematisiert. Wenngleich sich der Wortlaut des Art. 166 Abs. 1 ZGB<sup>688</sup> und der des Art. 15 Abs. 1 PartG<sup>689</sup> entsprechen, ist das Partnerschaftsgesetz bereits seit dem 18.6.2004 in Kraft, sodass – auch aus Gründen der Rechtssicherheit und Praktikabilität – eine Vertretung des eingetragenen Lebenspartners bei einer Einschränkung des Kreises der Vertretungsberechtigten auf Eheleute zumindest dann abzulehnen ist, wenn sich die Gemeinschaft mit dem Thema der Stellvertretung bisher noch nicht im Rahmen eines Traktanden (Tagesordnungspunkts) bzgl. einer möglichen Reglementsänderung befasst hat.

## 3. Liechtenstein

Die Ausführungen zum schweizerischen Recht sind auf die seit 1.9.2011 in Liechtenstein möglichen eingetragenen Partnerschaften übertragbar. Die entsprechende Rechtsgrundlage in Form des Partnerschaftsgesetzes (PartG) entspricht in weiten Teilen wortgleich dem Partnerschaftsgesetz der Schweiz.

---

<sup>688</sup> „Jeder Ehegatte vertritt während des Zusammenlebens die eheliche Gemeinschaft für die laufenden Bedürfnisse der Familie“, Art. 166 Abs. 1 ZGB.

<sup>689</sup> „Jeder Partner vertritt während des Zusammenlebens die Gemeinschaft für deren laufenden Bedürfnisse“, Art. 15 Abs. 1 PartG.

## IV. Familienmitglieder

### 1. Deutschland

Ist Stimmrechtsausübung nur durch Familienmitglieder vereinbart worden, so benachteiligt dies den alleinlebenden bzw. verwitweten Eigentümer. Zudem bestehen Bedenken bezüglich der Bestimmtheit einer solchen Vereinbarung, da der Kreis der zu bevollmächtigten Personen bei der Formulierung „Familienmitglied“ ohne weitere Einschränkungen, etwa den Bezug auf §§ 1589ff. BGB, eine Bevollmächtigung bis hin zu weit entfernten Verwandten ermöglichen würde. Neben der Bestimmtheit einer solchen Vereinbarung ist auch die entsprechende Nachweisführung des Verwandtschaftsverhältnisses problematisch, deshalb ist einem Bevollmächtigten, der seine Stellung als Familienmitglied – bei Unkenntnis des Versammlungsleiters hierüber – nicht nachweisen kann, das Antrags-, Stimm- und Teilnahmerecht an der Wohnungseigentümerversammlung zu versagen.

### 2. Schweiz

Im Schweizer Stockwerkeigentum ist eine Stimmrechtsübertragungsbeschränkung auf Familienmitglieder zwar üblich<sup>690</sup>; dennoch besteht auch hier das Problem der Bestimmbarkeit des Adressatenkreises bzw. der Einschränkung der Übertragbarkeit für Stimmrechtsinhaber ohne Familie und das oben aufgezeigte Problem der Nachweisbarkeit der Verwandtschaftsverhältnisse. Eine Zurückweisung des sich als Familienmitglied ausgebenden Bevollmächtigten durch den Versammlungsleiter ist jedoch dann nicht mehr möglich, wenn Kenntnis über das Verwandtschaftsverhältnis besteht, was oftmals der Fall sein wird.

---

<sup>690</sup> *Rey/Maetzke*, Schweizerisches Stockwerkeigentum, Rn. 445.

### 3. Liechtenstein

Die Stimmrechtsübertragung auf Familienmitglieder ist auch im liechtensteinischen Stockwerkeigentum regelmäßig in der Gemeinschaftsordnung bzw. dem Reglement als Beschränkung aufgeführt und birgt das gleiche Konfliktpotenzial wie im deutschen und schweizerischen Recht, und zwar sowohl bzgl. der Bestimmbarkeit als auch bzgl. der Beeinträchtigung des Alleinstehenden ohne Familie und der Nachweisbarkeit. Auch wenn die allgemeine Kenntnis der Verwandtschaftsverhältnisse der Miteigentümer im Verhältnis zu Stockwerkeigentümergeinschaften in der Schweiz noch ausgeprägter sein wird.

### C. Vertreter oder Stimmbote

#### I. Deutschland

Zur Bestimmung der Grenzen der Beschränkung der Stimmrechtsausübung durch Vereinbarung wird auf die bereits aufgezeigte Differenzierung<sup>691</sup> zwischen Vertretern mit Entscheidungsmöglichkeit<sup>692</sup> bzw. Vertretern mit gebundener Marschrichtung und dem Stimmboten abgestellt, der bei der Stimmrechtsabgabe keine eigene Entscheidung trifft, sondern nur den Willen des Vollmachtgebers als Stimmrechtsinhaber, meist des Eigentümers, übermittelt. Demnach soll dem Nichteigentümer als Stimmboten unabhängig von evtl. Beschränkungen in der Gemeinschaftsordnung die Möglichkeit zustehen, die Stimme des Eigentümers zu übermitteln.<sup>693</sup> Befürworter dieser Ansicht beziehen sich auf § 108 Abs. 3 AktG, wonach Stimmboten ausdrücklich für Aufsichtsratssitzungen zugelassen sind.<sup>694</sup>

---

<sup>691</sup> Siehe hierzu 4. Kapitel, B. II. Nr. 1.

<sup>692</sup> *Abramenko*, Die Prüfung von Stimmrechtsvollmachten, ZWE 2016, 399, 408.

<sup>693</sup> *Lüke*, Prüfung von Stimmrechtsvollmachten, ZWE 2012, 193.

<sup>694</sup> *Merle*, in Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 25 Rn. 92.

Hiermit verbunden wäre somit zwangsläufig die Möglichkeit der Teilnahme an der Eigentümerversammlung bis hin zum Prozess der Abstimmung zu dem jeweiligen Beschlusspunkt. Ob jedoch auch ein Recht auf Wortmeldungen oder Rückfragen bestehen soll, wie es bei lebensnaher Betrachtung regelmäßig der Fall sein kann, bleibt offen. Ein Antragsrecht auf Änderung der Geschäftsordnung, Ergänzungen der Tagesordnung oder zusätzliche Beschlusspunkte soll hingegen dem Stimmboten nicht selbst zustehen, jedoch gegebenenfalls wiederum als Bote für den Eigentümer.<sup>695</sup> Die Entsendung eines Stimmboten ist daher dann möglich, wenn die Einladung zur Eigentümerversammlung die einzelnen Beschlusspunkte konkretisiert oder bereits als ausformulierte Beschlussanträge beinhaltet, da sich der Eigentümer bereits vor der Versammlung mit dem Beschlussantrag auseinandersetzen und den Boten mit der Übermittlung seines konkretisierten Willens beauftragen kann.<sup>696</sup> Sollte sich mangels konkretisierten Beschlussantrags der zur Abstimmung stehende Beschlussgegenstand erst im Rahmen der Eigentümerversammlung konkretisieren, so würde es dem Eigentümer erschwert, seinen Willen für eine hieran anschließende Abstimmung über den Beschlussantrag durch einen Stimmboten zu übermitteln. Bis auf wenige Ausnahmen – wie etwa die grundsätzliche Ablehnung von Beschlüssen, die zu Maßnahmen führen, welche eine Finanzierung per Sonderumlage erfordern – ist also bei nicht konkret ausformulierten Beschlussanträgen Vertreterhandeln erforderlich.<sup>697</sup>

Sofern man diesem Lösungsansatz folgt, ist einem Stimmboten eines Eigentümers in der Eigentümerversammlung ein Teilnahmerecht zu gewähren, selbst wenn eine Beschränkung bezüglich der Übertragung des Stimmrechts vereinbart wurde. Auf der Ebene des einzelnen Beschlusses wäre dann weiter zu differenzieren. Sowohl bei der Feststellung der Beschlussfähigkeit als auch bei der

---

<sup>695</sup> *Lüke*, Prüfung von Stimmrechtsvollmachten, ZWE 2012, 193.

<sup>696</sup> *Häublein*, Die Vertretung von Wohnungseigentümern durch den Verwalter in der Versammlung, ZWE 2012, 1, 5.

<sup>697</sup> *Abramenko*, Die Prüfung von Stimmrechtsvollmachten, ZWE 2016, 399, 408.



Berechtigung zur Ausübung des Stimmrechts müsste sodann zu jedem einzelnen Beschlusspunkt durch den Versammlungsleiter festgestellt werden, ob der jeweilige Bote für diesen Beschlusspunkt als Stimmbote eingesetzt wurde. Denn nur dann hat die als Stimmbote eingesetzte Person auch ein Teilnahmerecht für diesen Beschlusspunkt.<sup>698</sup>

In letzter Konsequenz würde dies dazu führen, dass der Stimmbote bei der generell nicht öffentlichen Eigentümerversammlung zu den Beschlusspunkten den Versammlungssaal verlassen müsste, zu denen er nicht als Stimmbote durch den Eigentümer eingesetzt wurde. Die Wahrscheinlichkeit, bei einzelnen Beschlusspunkten unter die Schwelle der Beschlussfähigkeit nach § 25 Abs. 3 WEG zu fallen, ist zwar grundsätzlich immer dann gegeben, wenn eine teilnahmeberechtigte Person den Versammlungssaal verlässt, würde jedoch erhöht.<sup>699</sup>

Die Praktikabilität dieses Lösungsansatzes muss spätestens dann infrage gestellt werden, wenn mehrere Eigentümer davon Gebrauch machen würden, einen individuellen Stimmboten einzusetzen, der nicht für alle Beschlusspunkte als Stimmbote handeln soll. Hierdurch könnte es dem Versammlungsleiter erschwert werden, eine Eigentümerversammlung gerade bei Gemeinschaften mit einer Vielzahl von Einheiten ohne erheblichen Zeitverzug durchzuführen. Auch die Wahrscheinlichkeit eventueller Auszählungsfehler sowohl bezüglich der Beschlussfähigkeit als auch der Abstimmungsergebnisse der einzelnen Beschlüsse würde erheblich erhöht werden, wodurch die einzelnen Beschlüsse

---

<sup>698</sup> *Drabek*, Vorbereitung und Durchführung von Eigentümerversammlungen, ZWE 2000, 395, 399, wonach hingegen für bei einzelnen Tagesordnungspunkten nicht Stimmberechtigte ein Anwesenheits- und Rederecht für die gesamte Wohnungseigentümerversammlung bestehen soll.

<sup>699</sup> *AA Drabek* in Deckert, Die Eigentumswohnung, HaufeIndex 2918583, welcher wiederum die einmal festgestellte Beschlussfähigkeit äußerst praxisfreundlich für alle Tagesordnungspunkte unabhängig vom jeweiligen Stimmrecht zu den einzelnen Beschlussanträgen fortbestehen lassen will.

rechtswidrig sein könnten und somit grundsätzlich binnen Monatsfrist nach § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG anfechtbar wären.

Zwar hat der Versammlungsleiter grundsätzlich Vorkehrungen zu treffen, um den reibungslosen Ablauf der Eigentümerversammlung zu ermöglichen; jedoch überwiegen die Nachteile für die Gemeinschaft der Eigentümer den Vorteil des einzelnen Eigentümers, einen Stimmboten mit der Übermittlung seines Abstimmungswillens beauftragen zu können, erheblich. Dem oben behandelten Lösungsansatz ist daher mangels Praktikabilität nicht zu folgen.

## II. Schweiz

Wie bereits gezeigt<sup>700</sup>, ist die Differenzierung zwischen Vertreter und Stimmboten für das Schweizer Stockwerkeigentum bisher nicht problematisiert worden. In Ergänzung zu den bisherigen Untersuchungen lässt sich jedoch auch für das schweizerische Recht eine gewisse Relevanz nicht verneinen. Eine Übertragung der Ausführungen zum deutschen auf das schweizerische Recht würde allerdings verkennen, dass es den Schweizer Stockwerkeigentümern jederzeit möglich ist, das Reglement durch qualifizierten Mehrheitsbeschluss i. S. d. Art. 712g Abs. 3 ZGB zu ändern und hierdurch Stellvertretungsmöglichkeiten im Nachgang zu modifizieren.

## III. Liechtenstein

Da auch im liechtensteinischen Recht eine Willenserklärung mittels Boten übermittelt werden kann (vgl. § 875 ABGB), das liechtensteinische Stockwerkeigentum jedoch ansonsten weitgehend dem Schweizer Stockwerkeigentum entspricht, kann im Ergebnis zur Begrenzung der Stimmrechtsübertragungsmöglichkeiten auf die Ausführungen zum schweizerischen Recht Bezug genommen werden. Dies erlaubt bei der Differenzierung zwischen der Stellung des Vertre-

---

<sup>700</sup> Siehe hierzu 4. Kapitel, B. II. 2.

ters und der des Stimmboten einen Verweis auf die bereits aufgezeigte Möglichkeit der Modifikation des Reglements durch qualifizierten Mehrheitsbeschluss, und dies wiederum ermöglicht es den Stockwerkeigentümern, bei erkennbaren Problemen für die jeweilige Stockwerkeigentümergeinschaft das Reglement entsprechend anzupassen.<sup>701</sup>

## D. Gesamtumstände

### I. Vertrauenstatbestand

#### 1. Deutschland

Grundsätzlich ist eine Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung, wonach jegliche Form der Vertretungsmöglichkeit ausgeschlossen wird, eine unangemessene Benachteiligung des einzelnen Eigentümers und ein Verstoß gegen die §§ 134, 138, 307–309 BGB; sie ist daher unwirksam.<sup>702</sup>

Auch kann die Befugnis eines Eigentümers, sich in der Eigentümerversammlung vertreten zu lassen, nicht durch einen Mehrheitsbeschluss im Rahmen der Eigentümerversammlung ausgeschlossen werden.<sup>703</sup> Hingegen ist eine Beschränkung der Befugnis des Eigentümers, einen Vertreter der Wahl zu bestimmen, durch Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung möglich, da das berechtigte Interesse der Wohnungseigentümergeinschaft besteht, fremde Einflüsse möglichst fernzuhalten.<sup>704</sup> Dies gilt auch für eine Beschränkung auf einen Ange-

---

<sup>701</sup> Siehe hierzu 4. Kapitel, B. II. 3.

<sup>702</sup> OLG Düsseldorf, Beschluss vom 24.5.1995 – 3 Wx 17/95, NJW-RR 1995, 1294, 1295, wonach die Befugnis der Wohnungseigentümer, sich in der Wohnungseigentümerversammlung vertreten zu lassen, durch die Teilungserklärung und die Gemeinschaftsordnung in zulässiger Weise auf einen bestimmten Personenkreis beschränkt werden kann; *Bub* in Staudinger, WEG [2005], § 25 Rn. 37.

<sup>703</sup> LG Hamburg vom 2.6.1978 – 10 T 14/77, Rpfleger 1979, 65.

<sup>704</sup> BGH, Beschluss vom 11.11.1986 – V ZB 1/86, NJW 1987, 650.

hörigen eines zur Verschwiegenheit verpflichteten Berufsstandes.<sup>705</sup> Sofern eine solche beschränkende Vereinbarung getroffen wurde, ist hierdurch nicht nur die Stimmabgabe als solche, sondern es sind vielmehr auch die Antragsstellung und die Diskussion über den jeweiligen Beschlussantrag erfasst.<sup>706</sup>

Jedoch sind Ausnahmen von der Bindung an die jeweiligen Stimmrechtsvertretungsvereinbarungen geboten. Dies ist etwa dann der Fall, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft durch ihr Verhalten über Jahre hinweg einen allgemeinen Vertrauenstatbestand begründet hat – etwa die Gestattung der Vertretung durch einen Nichteigentümer entgegen der Stimmrechtsvertretungsvereinbarung – und nun von diesem Verhalten ohne entsprechende Ankündigung abweichen möchte.<sup>707</sup> Ebenso ist der Fall zu beurteilen, dass über fünf Jahre in der Eigentümerversammlung keine Originalvollmacht zur Vertretung gefordert wurde und hiervon – ohne rechtzeitige Ankündigung über die Änderung der Behandlung von Vollmachten – abgewichen wurde, mithin der betroffene Eigentümer sich nicht

---

<sup>705</sup> OLG Karlsruhe, Beschluss vom 16.5.2006 – 14 Wx 50/04, ZMR 2006, 795, wonach nicht dauerhaft in der EU lebende Wohnungseigentümer – trotz dies grundsätzlich nicht zulassender, in der Teilungserklärung enthaltener „Vertreterklausel“ – unter Berücksichtigung der Grundsätze von Treu und Glauben sich (auch) durch einen Angehörigen eines zur Verschwiegenheit verpflichteten Berufsstandes (z. B. Steuerberater oder Rechtsanwalt) vertreten lassen können, sofern die Einladungsfrist zur Versammlung nicht von einer Woche nach § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG a. F. auf zwei Wochen (entspricht § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG) verlängert wurde.

<sup>706</sup> BGH, Beschluss vom 29.1.1993 – V ZB 24/92, NJW 1993, 1329, 1330;  
BGH, Beschluss vom 11.11.1986 – V ZB 1/86, NJW 1987, 650.

<sup>707</sup> OLG Hamm, Beschluss vom 12.12.1996 – 15 W 424/96, NJW-RR 1997, 846: Danach darf für den Fall, dass die Wohnungseigentümergeinschaft über mehrere Jahre die Vertretung eines Wohnungseigentümers in der Eigentümerversammlung hingenommen hat, obwohl diese der Regelung der Gemeinschaftsordnung über eine Beschränkung des zur Vertretung befugten Personenkreises nicht entspricht, die Gemeinschaft ihre bisherige Handhabung nur in einer Weise ändern, die gewährleistet, dass der betroffene Wohnungseigentümer rechtzeitig für seine ordnungsgemäße Vertretung sorgen kann; andernfalls hat der von dem Wohnungseigentümer bestellte Vertreter nach Treu und Glauben i. S. d. § 242 BGB zur Teilnahme an der Versammlung zugelassen zu werden; jedoch auch AG Merseburg, Urteil vom 25.4.2008 – 21 C 4/07, ZMR 2008, 747: Der Wohnungseigentümer darf sich selbst bei kurzfristiger erstmaliger Ablehnung der Vertretung durch den Verwalter bei wirksamer Vertreterbeschränkung in der Teilungserklärung nur durch die dort genannten Personen vertreten lassen.

darauf einstellen konnte.<sup>708</sup> Eine solche Ankündigung hat zweckmäßigerweise zumindest mit der Einladung zur Eigentümerversammlung durch den Verwalter zu erfolgen, welche gemäß § 24 Abs. 4 Satz 2 WEG grundsätzlich mindestens zwei Wochen betragen soll, sofern kein Fall besonderer Dringlichkeit vorliegt, damit sich der Stimmrechtsinhaber ggf. um einen anderen Vertreter bemühen kann.<sup>709</sup> Sofern eine solche Ankündigung jedoch unterbleibt, ist der Vertreter – trotz der vereinbarungswidrigen Bevollmächtigung – als Stimmrechtsvertreter nach § 242 BGB zur Versammlung zuzulassen und darf auch das Stimmrecht ausüben.<sup>710</sup> Ein Ermessen des Verwalters bzgl. der Gestattung bzw. Zurückweisung der Vertretung, welche entgegen der Stimmrechtsvertretungsvereinbarung ausgeübt werden soll, besteht insoweit, dass er dafür Sorge zu tragen hat, dass es zu keiner Ungleichbehandlung einzelner Eigentümer bzw. deren Vertretern kommt.<sup>711</sup>

Gleichwohl dürfen die Eigentümer nicht darauf vertrauen, dass es keine vereinbarten Stimmrechtsübertragungsbeschränkungen gibt, nur weil diese vom Ver-

---

<sup>708</sup> LG Mainz, Beschluss vom 15.8.2011 – 306 T 129/08, ZWE 2011, 462, 464, wonach eine Eigentümergemeinschaft, die eine der Teilungserklärung widersprechende Vertretung eines Eigentümers in der Eigentümerversammlung über mehrere Jahre hingenommen hat, kann hiervon nur dann abweichen, wenn gewährleistet ist, dass der betroffene Wohnungseigentümer rechtzeitig für seine ordnungsgemäße Vertretung sorgen kann; anderenfalls ist der Vertreter nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) zur Teilnahme an der Versammlung zuzulassen, was entsprechend auch für die Zurückweisung eines Vertreters mangels Vorlage einer schriftlichen Vollmacht gilt.

<sup>709</sup> OLG Köln, Beschluss vom 17.12.2004 – 16 Wx 191/04, NZM 2005, 149, 150, wonach der Wohnungseigentumsverwalter, der von einer langjährigen Übung, wonach entgegen den Regelungen in der Teilungserklärung auch andere Personen als der Verwalter, Ehegatten und andere Wohnungseigentümer als Vertreter zur Eigentümerversammlung zugelassen worden sind, Abstand nehmen will, dies so rechtzeitig zu erklären hat, dass sich die Wohnungseigentümer hierauf einstellen kann.

<sup>710</sup> OLG Hamm, Beschluss vom 12.12.1996 – 15 W 424/96, NJW-RR 1997, 846; OLG Köln, Beschluss vom 17.12.2004 – 16 Wx 191/04, NZM 2005, 149, 150.

<sup>711</sup> OLG Köln, Beschluss vom 17.12.2004 – 16 Wx 191/04, NZM 2005, 149, 150, danach verhält sich ein Verwalter pflichtwidrig, wenn er einzelne, ggf. missliebigen Eigentümer bzw. deren Vertreter nicht zur Versammlung zulässt, hingegen andere, ebenfalls vereinbarungswidrig Bevollmächtigte zulässt; *Elzer*, Ermessen im Wohnungseigentumsrecht, ZMR 2006, 85, 89.

walter nicht gesondert im Einladungsschreiben zur Eigentümerversammlung aufgeführt bzw. auf dem Formular der Stimmrechtsvollmacht vermerkt sind.<sup>712</sup>

## 2. Schweiz

Sofern auch in Schweizer Stockwerkeigentümergeinschaften ein Vertrauensstatbestand, etwa durch die Nichtbeachtung der Vertretungsbeschränkungen aus Gemeinschaftsordnung bzw. Reglement, begründet worden ist, würde ein urplötzliches Festhalten an dieser Vertretungsbeschränkung gleichwohl zu einem Verstoß gegen Art. 2 ZGB führen, wonach sich jedermann in der Ausübung seiner Rechte und in Erfüllung seiner Pflichten nach Treu und Glauben zu verhalten hat.<sup>713</sup>

## 3. Liechtenstein

Der Grundsatz von Treu und Glauben wurde in Art. 2 SR wortgleich aus dem schweizerischen Recht übernommen. Deshalb wird auch für liechtensteinische Stockwerkeigentümergeinschaften ein treuwidriges Festhalten an Vertretungsbeschränkungen entgegen dem bisher geschaffenen Vertrauensstatbestand zu einer unbilligen Härte für den Stimmrechtsinhaber führen und ist mithin nicht statthaft, sofern sich dieser Stimmrechtsinhaber hierauf nicht aufgrund eines Hinweises in der Einladung zur Versammlung einstellen kann.

---

<sup>712</sup> KG, Beschluss vom 26.7.2004 – 24 W 360/02, NZM 2004, 792, 793: Einem Eigentümer ist es zuzumuten, selbst anhand der Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung zu überprüfen, welche Voraussetzungen ein von ihm entsandter Vertreter erfüllen muss.

<sup>713</sup> *Weber*, Die Stockwerkeigentümergeinschaft, S. 328.

## II. Unzumutbarkeit

### 1. Deutschland

Sofern kein Vertrauenstatbestand begründet wurde, ist im Einzelfall ein Festhalten an der Stimmrechtsvertretungsvereinbarung möglicherweise für denjenigen Eigentümer, der sich vertreten lassen möchte, unzumutbar.

Dies ist insbesondere bei kleinen Wohnanlagen mit wenigen Einheiten der Fall, sofern die Eigentümer etwa untereinander zerstritten sind und eine interessengerechte Umsetzung durch einen Bevollmächtigten nicht sichergestellt werden kann.<sup>714</sup> Zudem liegt eine unzumutbare Benachteiligung vor, wenn unvorhergesehene Gründe dazu führen, dass bei einem Festhalten an der Vertretungsbeschränkung der Eigentümer letztlich keine Möglichkeit mehr hätte, von seinem Mitwirkungs- und Stimmrecht Gebrauch zu machen. Dies ist gegeben, wenn der Eigentümer, physisch oder psychisch, zu eigenem sachgemäßen Handeln außerstande ist und gleichwohl eine Bevollmächtigung eines laut Vereinbarung statthaften Vertreters, etwa mangels eines Ehegatten oder aufgrund von Interessenkonflikten unzumutbar ist.<sup>715</sup>

Auch für den Fall, dass die Wohnungseigentümerin im Ausland lebt, kein Vertrauensverhältnis zu den übrigen Wohnungseigentümern besteht und in der

---

<sup>714</sup> OLG Braunschweig, Beschluss vom 29.8.1989 – 3 W 27/89, NJW-RR 1990, 979, 980: Das Festhalten an der Stimmrechtsvertretungsbeschränkung (hier beschränkt auf Ehegatten, Verwalter oder Miteigentümer) in der Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung kann bei einer kleinen Wohnanlage, in der die Miteigentümer zerstritten sind, treuwidrig sein. Denn es könne wegen bestehender Spannungen unzumutbar sein, sich durch Miteigentümer vertreten zu lassen, da befürchtet werden kann, dass eigene Interessen durch die anderen Wohnungseigentümer nicht gewahrt werden, vielmehr die anderen Eigentümer die Gelegenheit nutzen könnten, auch eigene Angelegenheiten berührende Beschlüsse zu fassen.

<sup>715</sup> OLG Karlsruhe, Beschluss vom 21.4.1976 – 3 W 8/76, OLGZ 1976, 273, 275, wonach die Wirksamkeit der an sich zulässigen Vertretungsbeschränkung im Einzelfall dort ihre Grenze hat, wo die Regelung zu einer unzumutbaren Benachteiligung des Eigentümers führen würde – vor allem, wenn und soweit besondere, unvorhergesehene Gründe eine anderweitige Vertretung notwendig machen und andernfalls der zu Vertretende in seiner Mitwirkung lahmgelegt wäre.



Wohnung als Mieter lebenden Bruder bevollmächtigt werden sollte, wurde es für unzumutbar angesehen, an der vertretungsbeschränkenden Vereinbarung festzuhalten, und die Vertretung durch einen Nichteigentümer – entgegen der Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung – gestattet.<sup>716</sup>

Den Versuch einer Übersicht über die Unzumutbarkeit der Berufung auf eine beschränkende Vertreterklausel in der Teilungserklärung hat das AG Hamburg-Wandsbek<sup>717</sup> für eine Wohnungseigentümergeinschaft mit drei Parteien unternommen: Die Treuwidrigkeit der Berufung auf eine solche Vertreterklausel bestehe dann, wenn der betroffene Wohnungseigentümer im Ausland lebt, nicht verheiratet ist, es sich um eine kleine Wohnungseigentumsanlage handelt und Wohnungseigentümer mit dem Verwalter identisch und die Eigentümer untereinander zerstritten sind. Das Berufungsgericht<sup>718</sup> hat dieses Schema derart

---

<sup>716</sup> LG Nürnberg-Fürth, Beschluss vom 21.2.2002 – 14 T 7744/01, NZM 2002, 619, wonach sich die Wohnungseigentümergeinschaft nach Treu und Glauben nicht auf eine in der Gemeinschaftsordnung vereinbarte Vertretungsbeschränkung berufen kann, wenn die seit Jahren in den USA lebende Wohnungseigentümerin, die die Wohnung geerbt hat, ihren als Mieter in der Wohnung lebenden Bruder als Vertreter in die Wohnungseigentümersammlungen entsenden möchte; das Gericht führt daher Folgendes aus: „In Anbetracht der gravierenden persönlichen Umstände der Ast. besteht für die Kammer nicht der geringste Zweifel, dass sich die Ag. nicht auf § 12 Abs. 2 Gemeinschaftsordnung (GO) berufen können. Es ist der Ast. auf Grund der Entfernung, ihrer persönlichen Bindungen in den Vereinigten Staaten, nicht zuzumuten, persönlich die Wohnungseigentümersammlungen wahrzunehmen. Ein solches Ansinnen wäre nicht nur mit einem erheblichen Zeit-, sondern auch Kostenaufwand verbunden. Es ist sicher richtig, dass sich die Ast. die Wohnungseigentümerliste zuschicken lassen kann und einen Vertreter aussuchen könnte, doch auch damit bewegt sich die Ag. nicht mehr im Rahmen des für die Ast. Zumutbaren. Zwischen ihr und den Ag. fehlt jegliche noch so geringe persönliche Beziehung. Ein Vertrauensverhältnis zwischen Vollmachtgeber und -nehmer ist nicht im Ansatz vorhanden“.

<sup>717</sup> AG Hamburg-Wandsbek, Beschluss vom 1.12.2005 – 715 II 128/04, ZMR 2006, 237.

<sup>718</sup> LG Hamburg, Beschluss vom 20.7.2006 – 318 T 267/05, ZMR 2006, 967: Die Anwendung der in der Teilungserklärung vereinbarten Vertretungsregelung ist nur unzumutbar, solange die Personalunion zwischen einzelnen Antragstellern und der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums nach § § 26 ff. WEG besteht. Andernfalls sei es dem Antragsgegner durchaus zuzumuten, sich durch den außenstehenden – gewerblichen – Verwalter in der Eigentümersammlung vertreten zu lassen. Dieser könne auch in angemessener Weise für den Antragsgegner das Rederecht wahrnehmen. Im vorliegenden Fall sei jedoch davon auszugehen, dass die Personalunion ein Dauerzustand ist; sie bestehe schon seit Beginn der Wohnungseigentümerge-



konkretisiert, dass das Berufen der Gemeinschaft auf eine Vertretungsklausel in der Teilungserklärung dann treuwidrig sei, wenn und solange der Wohnungseigentümer in einem Nicht-EU-Land lebt und unverheiratet ist, ferner in der Kleinanlage eine Personalunion zwischen Wohnungseigentümern und Verwalter besteht und die Eigentümer über Jahre Meinungsverschiedenheiten haben. Dies wurde vom Rechtsbeschwerdegericht bestätigt.<sup>719</sup>

Jedoch lässt sich dieses Schema – wenn überhaupt – nur auf einen sehr begrenzten Fall von Wohnungseigentümergeinschaften übertragen, bei denen einerseits die Verwaltung durch einen Miteigentümer erfolgt und andererseits die Gemeinschaft nicht allzu groß ist. Gemeinschaftsinterne Meinungsverschiedenheiten bestehen in der Regel allerdings nicht unter dutzenden, sondern eher unter einigen wenigen Eigentümern. Bei größeren Gemeinschaften mit einer Vielzahl verschiedener Eigentümern lässt sich dagegen eher ein genehmer Miteigentümer finden, der dann als Bevollmächtigter in Einklang mit der Vertreterklausel der Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung das Stimmrecht ausüben kann.

Greift man den Grundgedanken eines Ausnahmenkatalogs auf, so kann man zunächst auf die physische und psychische Fähigkeit eines Eigentümers zur persönlichen Teilnahme an der Eigentümerversammlung abstellen. Sofern der Eigentümer körperlich nicht bzw. nicht mehr in der Lage ist, an der Versammlung teilzunehmen oder ihr geistig zu folgen, ist ein Lösungsweg zu finden, damit der Eigentümer sein Stimmrecht als unantastbaren Kernbereich der Mitgliedschaft durch andere ausüben kann. In einem zweiten Schritt ist dann auf den Kreis der vereinbarungskonform zu Bevollmächtigenden abzustellen. Sofern bspw. Ehe-

---

meinschaft im Jahre 1976, und die im Jahre 2002 vorgenommenen Versuche, hieran etwas zu verändern, seien erfolglos geblieben.

<sup>719</sup> OLG Hamburg, Beschluss vom 24.1.2007 – 2 Wx 93/06, ZMR 2007, 477: Im Einzelfall kann es treuwidrig sein, wenn sich die Wohnungseigentümer auf eine (wirksame) Vertretungsbeschränkung in der Teilungserklärung oder der Gemeinschaftsordnung berufen.

gatten oder Familienmitglieder bevollmächtigt werden dürfen, diese aber entweder nicht vorhanden bzw. selbst nicht oder nicht mehr in der Lage sind, das Stimmrecht auszuüben, und demnach nur noch der Verwalter oder ein Miteigentümer übrig blieben, ist im dritten Schritt auf das Vertrauensverhältnis zum Verwalter bzw. zu den Miteigentümern bzgl. einer Interessenkollision aufgrund des jeweiligen Beschlussgegenstands abzustellen, was ggf. zur Unzumutbarkeit des Festhaltens an der Stimmrechtsvertretungsbeschränkung führt.<sup>720</sup>

Sollte der Beschlussgegenstand bspw. über die regelmäßige Bewirtschaftung der Liegenschaft hinausgehen, etwa größere Instandhaltungen oder Instandsetzungen zum Inhalt haben, ist zu ermitteln, ob der verhinderte Eigentümer durch die Beschlussfassung einer von § 16 Abs. 2 WEG abweichenden Kostenbelastung ausgesetzt wird oder ob ihm durch den Beschlussgegenstand ein über das bei geordnetem Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgehender Nachteil i. S. d. § 14 Nr. 1 WEG entstehen kann. In diesen Fällen oder auch für Beschlussgegenstände, die das Verhältnis vom Verwalter zur Wohnungseigentümergeinschaft zum Inhalt haben, könnte der Ausschluss eines nicht vereinbarungskonformen Vertreters für den Stimmrechtsinhaber dazu führen, dass er sein Stimmrecht nur noch durch Miteigentümer oder eben den Verwalter ausüben kann, was Konfliktpotenzial wegen gegensätzlicher Interessenlagen birgt und dazu führen kann, dass das Festhalten an der jeweiligen Stimmrechtsvertretungsbeschränkung als treuwidrig zu werten ist.<sup>721</sup>

Sofern der Eigentümer jedoch sowohl physisch als auch psychisch in der Lage ist, persönlich an der Versammlung teilzunehmen, ihm jedoch aufgrund der räumlichen Distanz zum Versammlungsort eine körperliche Teilnahme widerstrebt bzw. ihm der mit der An- und Abreise verbundene Aufwand subjektiv unverhältnismäßig erscheint, ist dies allein noch kein Grund, hier eine Ausnahme von der stimmrechtsvertretungsbeschränkenden Vereinbarung nach den Grundsätzen von Treu

---

<sup>720</sup> OLG Karlsruhe, Beschluss vom 21.4.1976 – 3 W 8/76, OLGZ 1976, 273, 275.

<sup>721</sup> OLG Braunschweig, Beschluss vom 29.8.1989 – 3 W 27/89, NJW-RR 1990, 979, 980.

und Glauben im Sinne von § 242 BGB zu fordern, da es dem Eigentümer bereits vor dem Erwerb des Wohnungseigentums möglich und zuzumuten ist, sich über etwaige vertretungsbeschränkende Vereinbarungen zu informieren.<sup>722</sup>

Ein Abstellen auf die Größe der jeweiligen Gemeinschaft bei der Abwägung des Festhaltens an einer stimmrechtsvertretungsbeschränkenden Vereinbarung geht insoweit fehl, als nicht die Größe der Gemeinschaft – etwa nach Anzahl der Sondereigentumseinheiten –, sondern die Anzahl der potenziell zu bevollmächtigen Miteigentümer von Relevanz ist, da selbst in einer Wohnungseigentümergeinschaft mit etwa 20 Sondereigentumseinheiten diese z.B. im Eigentum von lediglich drei unterschiedlichen Eigentümern stehen könnten, sodass der einzelne Eigentümer trotz der vermeintlich großen, auf die Anzahl der Einheiten bezogenen Wohnungseigentümergeinschaft nur noch zwei weitere Miteigentümer bevollmächtigen kann.

Somit lässt sich ein Ausnahmenkatalog für an sich vereinbarungswidrige Gestaltungen einer Stimmrechtsübertragung wie folgt zusammenfassen:

1. Die physische oder psychische Beeinträchtigung des Stimmrechtsinhabers verhindert die persönliche Teilnahme an der Versammlung.
2. Der Kreis der vereinbarungskonform zu bevollmächtigen Personen ist dergestalt eingeschränkt, dass nur noch Miteigentümer oder der Verwalter bevollmächtigt werden können.
3. Der Beschlussgegenstand birgt mit den noch vereinbarungskonform zu Bevollmächtigen eine Interessenkollision.

Sofern diese Voraussetzungen kumulativ vorliegen, ist das Festhalten an einer Vereinbarung, die die Übertragung des Stimmrechts auf Dritte beschränkt, als treuwidrig anzusehen ist, sodass die noch immer notwendige Einzelfallbetrachtung

---

<sup>722</sup> KG, Beschluss vom 26.7.2004 – 24 W 360/02, NZM 2004, 792, 793, wonach es einem Eigentümer zuzumuten ist, selbst anhand der Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung zu überprüfen, welche Voraussetzungen ein von ihm entsandter Vertreter erfüllen muss.

dazu führen kann, dass die Ablehnung eines vereinbarungswidrig bevollmächtigten Stimmrechtsvertreters als unstatthaft zu werten ist.

Die räumliche Distanz zum Versammlungsort ist im Ausnahmekatalog bewusst nicht berücksichtigt, da hier aufgrund der vielfältigen Ausprägungen und Individualinteressen stets eine Einzelfallbetrachtung vorzunehmen ist und im Anschluss hieran dann Punkt 1 des Katalogs dergestalt zu ersetzt ist, dass die räumliche Distanz des Stimmrechtsinhabers die persönliche Teilnahme an der Versammlung verhindert<sup>723</sup> und sodann die Punkte 2 und 3 noch kumulativ vorliegen müssen.<sup>724</sup>

In den aufgezeigten Fällen hat der jeweilige Versammlungsleiter – zumeist der bestellte Verwalter – die Nichteigentümer daher nach den Grundsätzen von Treu und Glauben im Sinne von § 242 BGB entgegen der Stimmrechtsvertretungsvereinbarung zur Teilnahme an der Versammlung zuzulassen und entsprechend bei der Stimmabgabe zu berücksichtigen.<sup>725</sup>

Für den Generalbevollmächtigten mit notarieller Verfügungsmacht<sup>726</sup> ergibt sich eine Sonderstellung, welche ihm – losgelöst von oder gar entgegen bestehenden stimmrechtsübertragungsbeschränkenden Vereinbarungen der Eigentümer – alternativ zum im Grundbuch eingetragenen Eigentümer ein Antrags-, Teilnahme- und Stimmrecht im Rahmen der Eigentümerversammlung verschafft, da sich der so Bevollmächtigte und von den Beschränkungen des § 181 BGB Befreite –

---

<sup>723</sup> Wobei sich eine solche Verhinderung nicht etwa nur aufgrund eines räumlich entfernten Wohnsitzes, etwa in Übersee, sondern ggf. auch aufgrund einer Verwendung eines Soldaten im Rahmen eines zeitlich befristeten Auslandseinsatzes oder aber eines Arbeiters auf Montage im Ausland ergeben kann.

<sup>724</sup> LG Nürnberg-Fürth, Beschluss vom 21.2.2002 – 14 T 7744/01, NZM 2002, 619, zu einer Eigentümerin, die seit Jahren in den USA lebt.

<sup>725</sup> BGH, Beschluss vom 11.11.1986 – V ZB 1/86, NJW 1987, 650, 651; BGH, Beschluss vom 29.1.1993 – V ZB 24/92, NJW 1993, 1329, 1330; BayObLG, Beschluss vom 12.12.1996 – 2Z BR 124/96, BayObLGZ 1996, 297, 299; OLG Braunschweig, Beschluss vom 29.8.1989 – 3 W 27/89, NJW-RR 1990, 979, 980; OLG Düsseldorf, Beschluss vom 19.10.1998 – 3 Wx 332–98, NZM 1999, 271; OLG Hamburg, Beschluss vom 24.1.2007 – 2 Wx 93/06, ZMR 2007, 477.

<sup>726</sup> Siehe hierzu 4. Kapitel, B. VII.

wenn auch mit entsprechendem Aufwand verbunden – selbst in die Stellung des Eigentümers versetzen kann, um dann das Stimmrecht, das sich aus dem Eigentum ergibt, selbst auszuüben.

## 2. Schweiz

Auch im schweizerischen Stockwerkeigentum kann eine zu starke Begrenzung der Stimmrechtübertragungsmöglichkeiten dazu führen, dass der betroffene Stimmrechtsinhaber unzumutbar benachteiligt wird und eine Vertretung so unzulässigerweise nicht mehr möglich wäre.<sup>727</sup> Dem Schweizer Stockwerkeigentümer, der – etwa aus physischen oder psychischen Gründen – nicht mehr zu sachgemäßem eigenem Handeln imstande ist, muss es gleichwohl noch möglich sein, sein Stimmrecht durch einen Vertreter ausüben zu lassen.<sup>728</sup>

Im Ergebnis muss dem stimmberechtigten Stockwerkeigentümer trotz aller zulässigen Begrenzungsmöglichkeiten der Stimmrechtsübertragung noch das Recht zustehen, einen Vertreter zu bestellen; das setzt eine minimale Wahlmöglichkeit voraus.<sup>729</sup> Sofern dies aufgrund der bestehenden Stimmrechtsvertretungsbeschränkung nicht mehr möglich ist, ist auch hier ein Festhalten an der bestehenden Stimmrechtsvertretungsbeschränkung unbillig und treuwidrig i. S. d. Art. 2 Satz 1 SR, wonach jedermann in Ausübung seiner Rechte und in der

---

<sup>727</sup> *Rey/Maetzke*, Schweizerisches Stockwerkeigentum, Rn. 446; *Weber*, Die Stockwerkeigentümergeinschaft, S. 342: Sogar die Ausdehnung der Vertretungsbefugnis zumindest auf alle Stockwerkeigentümer, die näheren Familienangehörigen (nicht nur die Ehegatten) und sonstige Personen, die mit den Verhältnissen vertraut sind (insbesondere Nutznießer, Mieter usw.), ist angebracht.

<sup>728</sup> *Meier-Hayoz/Rey*, Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 81; *Weber*, Die Stockwerkeigentümergeinschaft, S. 342.

<sup>729</sup> *Weber*, Die Stockwerkeigentümergeinschaft, S. 342; *Friedrich*, Das Stockwerkeigentum, Reglement für die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer, § 32 Rn. 6, wonach Beschränkungen der Vertretungsmöglichkeiten zurückhaltend verwendet werden sollen, da der Gesichtspunkt, dass durch die unbeschränkte Zulassung der Vertretung durch unbeteiligte Dritte über Angelegenheiten der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer Kenntnis erlangen, nicht die Bedeutung wie etwa für Aktiengesellschaften habe und der Kreis der geheimhaltungswürdigen Tatsachen gleichwohl wesentlich kleiner als bei Wirtschaftsunternehmen sei.

Erfüllung seiner Pflichten nach Treu und Glauben zu handeln hat, und ist somit als Verstoß gegen die „Schranke aller Rechtsausübung“<sup>730</sup> zu werten. Eine beschränkende Stimmrechtsvertretungsregelung findet also keine Anwendung.

### 3. Liechtenstein

Auch dem liechtensteinischen Stockwerkeigentümer muss es trotz bestehender Stimmrechtsvertretungsbeschränkungen weiterhin möglich sein, das Stimmrecht durch Übertragung ausüben zu können. Eine Begrenzung der Stimmrechtsübertragungsmöglichkeiten, die dazu führen würde, dass der verhinderte Stimmrechtsinhaber sein Stimmrecht nicht mehr übertragen und somit nicht mehr ausüben kann, ist unzumutbar, somit unbillig und mithin als Verstoß gegen den wortgleich aus dem schweizerischen Recht von Art. 2 ZGB übernommenen Art. 2 PGR, dem Grundsatz des Handels nach Treu und Glauben, anzusehen; dies ist gleich einem Verstoß gegen § 242 BGB zu werten und führt zu einer Anwendungssperre der Stimmrechtsvertretungsbeschränkung.<sup>731</sup>

---

<sup>730</sup> BGE, Urteil vom 10.9.1919 – BGE 45 II 386, 398.

<sup>731</sup> *Opilio*, Liechtensteinisches Sachenrecht, Art. 2 Rn. 2, 6, der in dem aus Art. 5 Abs. 3 BV abgeleiteten Art. 2 SR mit dem Grundsatz von Treu und Glauben die Parallele zu § 242 BGB erkennt.

## E. Vergleich

Ein vollkommener Ausschluss der Vertretungsmöglichkeit ist in allen drei Rechtsordnungen nicht möglich.<sup>732</sup>

Für das Stockwerkeigentum ist durch die Möglichkeit der Reglementsänderung durch qualifizierten Mehrheitsbeschluss festzustellen, dass sich Beschränkungen der Stimmrechtsübertragungsmöglichkeiten flexibler auf sich ggf. ändernde Gesamtumstände, etwa die Eigentümerstruktur betreffend, anpassen lassen, als es im Wohnungseigentum der Fall ist. In der Praxis mangelt es in Gemeinschaftsordnungen nach deutschem Recht regelmäßig an weitreichenden Öffnungsklauseln. Dadurch fehlt es den Wohnungseigentümern an einer Möglichkeit zur Änderung der Gemeinschaftsordnung ähnlich der gesetzlich in Art. 712g Abs. 3 ZGB bzw. Art. 170g Abs. 2 SR normierten Möglichkeit zur Reglementsänderung.

Alle drei Rechtsordnungen kennen im Rahmen der Stimmrechtsübertragung Einschränkungen in Bezug auf den Empfängerkreis. Die Abgrenzungproblematik zwischen Vertreter und Stimmbote ist bisher allerdings ausschließlich zum Wohnungseigentum problematisiert worden. Diesbezüglich kann für das Stockwerkeigentum der Weg der Reglementsänderung gegangen werden, mögliche Missstände bzgl. der Stellvertretung oder Botenstellung nachträglich zu regeln.

Hinsichtlich der Grenzen der Stimmrechtsübertragungsbeschränkungen ist in allen drei Rechtsordnungen auf die Gesamtumstände abzustellen.

---

<sup>732</sup> Deutschland: OLG Düsseldorf, Beschluss vom 24.5.1995 – 3 Wx 17/95, NJW-RR 1995, 1294, 1295; *Bub* in Staudinger, WEG [2005], § 25 Rn. 37.

Schweiz: *Meier-Hayoz/Rey*, Das Stockwerkeigentum, Art. 712m Rn. 81; *Rey/Maetzke*, Schweizerisches Stockwerkeigentum, Rn. 446; *Weber*, Die Stockwerkeigentümergeinschaft, S. 342; *Müller*, Zur Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer, S. 94.

Liechtenstein: *Opilio*, Liechtensteinisches Sachenrecht, Art. 170m Rn. 1.

Sofern ein Vertrauenstatbestand begründet wurde, der dem gutgläubigen Stimmrechtsinhaber eine Übertragungsmöglichkeit seines Stimmrechts eingeräumt hat, die nicht den Vereinbarungen in der Gemeinschaftsordnung oder den Regelungen des Reglements entspricht, ist ein Festhalten an der Vertretungsbeschränkung dann unbillig, wenn dem Stimmrechtsinhaber zuvor kein Hinweis hierüber zugeht, der es ihm ermöglicht hätte, sein Stimmrecht konform zu den Vereinbarungen bzw. dem Reglement entsprechend anderweitig zu übertragen.

Gleiches trifft in allen drei Rechtsordnungen für den Fall zu, dass die Versagung der Stimmrechtsübertragung zu einer Unzumutbarkeit beim Stimmrechtsinhaber führen würde, so z.B., wenn er sein Stimmrecht bei Beachtung aller Übertragungsbeschränkungen letztlich überhaupt nicht mehr übertragen könnte oder ihm keinerlei Auswahlermessen mehr in Bezug auf den Vertreter zustehen würde.

Der hierfür zum deutschen Wohnungseigentum entwickelte Ausnahmenkatalog<sup>733</sup> für die vereinbarungswidrige Gestattung einer Stimmrechtsübertragung ist daher in Anbetracht der grundsätzlich vergleichbaren Ausgangssituation bzw. Interessenlage und im Einklang mit der bisherigen Rechtsprechung im deutschen Recht sowie der Literatur zum schweizerischen Recht auf das schweizerische und aufgrund der vollständig abgeschlossenen Rezeption<sup>734</sup> des schweizerischen Sachenrechts auch auf das liechtensteinische Stockwerkeigentum zu übertragen.

---

<sup>733</sup> Siehe hierzu oben D. II. Nr. 1.

<sup>734</sup> Siehe hierzu 1. Kapitel, C. II.



## Fazit

Die gesetzlichen Grundlagen für die Bildung von Wohnungs- bzw. Stockwerkeigentum bestehen in Deutschland seit dem 20.3.1951, in der Schweiz seit dem 1.1.1965 und im Fürstentum Liechtenstein seit dem 1.6.1968.

1. Durch die Rezeption des Schweizer Sachenrechts durch das Fürstentum Liechtenstein lassen sich weite Bereiche der Literatur zum Schweizer Stockwerkeigentum, sofern sie ausschließlich sachenrechtliche Bezüge behandeln, übertragen. Denn mit dem jüngsten Teil II der Sachenrechtsrevision im Fürstentum Liechtenstein zum 1.1.2017 wurde die seit der Schweizer Reform des ZGB zum 1.1.2012 nicht mehr bestehende Übereinstimmung der Gesetzestexte zum Stockwerkeigentum in den Art. 712a–t ZGB und Art. 170a–t SR wiederhergestellt.

Im Rahmen der Untersuchungen zum Stimmrecht und zu dessen Ausübung fällt auf, dass die ursprünglichen gesetzlichen Grundlagen unterschiedlich stark an sich verändernde Gegebenheiten, wie z. B. aufgrund des Wandels des Klimas oder zur Berücksichtigung des Zustands des überalternden Gebäudebestands, angepasst wurden, jedoch dem demografischen Wandel der Gesellschaft nicht ausreichend Rechnung getragen wurde.

Die Einführung des Aufhebungsanspruches aus Art. 712f Abs. 3 Nr. 2 ZGB<sup>735</sup> bzw. Art. 170f Abs. 3 Nr. 2 SR<sup>736</sup>, wonach die Aufhebung der Stockwerkeigentümergeinschaft von jedem Stockwerkeigentümer verlangt werden kann, wenn das Gebäude seit mehr als 50 Jahren in Stockwerkeigentum aufgeteilt ist und wegen des schlechten baulichen Zustandes nicht mehr bestimmungsgemäß genutzt werden kann, ist als innovativ zu bezeichnen und könnte als § 11 Abs. 1 Satz 4 WEG – die Fortsetzungsmöglichkeit als § 11 Abs. 1 Satz 5 WEG – in der folgenden Form Einzug ins WEG finden:

---

<sup>735</sup> Seit 1.1.2012 für Stockwerkeigentum in der Schweiz.

<sup>736</sup> Seit 1.1.2017 für Stockwerkeigentum im Fürstentum Liechtenstein.

(4) Die Aufhebung kann von jedem Wohnungseigentümer verlangt werden, wenn das Gebäude seit mehr als 50 Jahren in Wohnungseigentum aufgeteilt ist und wegen des schlechten baulichen Zustands nicht mehr bestimmungsgemäß genutzt werden kann. (5) Diejenigen Wohnungseigentümer, welche die Gemeinschaft fortsetzen wollen, können die Aufhebung durch Abfindung der übrigen abwenden.

Eine solche Regelung würde dem Zustand des überalterten Gebäudebestands auch in Deutschland Rechnung tragen, ist jedoch im Wohnungseigentumsgesetz bisher nicht vorgesehen.<sup>737</sup> Auch die Erwerbsbeschränkungen für Stockwerkeigentum in der Schweiz<sup>738</sup> und im Fürstentum Liechtenstein<sup>739</sup> sind im Recht des Wohnungseigentums in Deutschland unbekannt.

Grundsätzliche Unterschiede bzgl. der Charakteristika von Wohnungs- bzw. Stockwerkeigentum finden sich auf Ebene des Grundbuchs, das für die Gesamtliegenschaft nach Teilung und Anlage der Wohnungsgrundbuchblätter in Deutschland geschlossen wird, im schweizerischen und im liechtensteinischen Recht hingegen als Hauptbuch weiter bestehen bleibt und auch weiterhin dinglich belastet oder berechtigt werden darf.

Auf schuldrechtlicher Ebene lässt sich in allen drei Rechtsordnungen eine Gemeinschaftsordnung als Regelungsbasis ausmachen. Im Stockwerkeigentum in der Schweiz und im Fürstentum Liechtenstein ist hierunter nicht – wie im deutschen Recht – ein Sammelwerk von Vereinbarungen zu verstehen, sondern vielmehr die Gemeinschaftsordnung als Gesamtordnung der Stockwerkeigentümer die aus gesetzlichen Bestimmungen, Vereinbarungen aus der Zeit der Gründung, dem Reglement und der Hausordnung besteht. Das Reglement weist am ehesten Parallelen zur Gemeinschaftsordnung im Wohnungseigentum auf. Allerdings bedarf es für eine nachträgliche, nicht allstimmige Änderung des

---

<sup>737</sup> Vergleichbar im deutschen Recht nur für das Miteigentum, § 749 BGB.

<sup>738</sup> „Lex Koller“ und „Lex Weber“, siehe hierzu 1. Kapitel, B. II.

<sup>739</sup> Einschränkung aufgrund der Bewilligungspflicht, siehe hierzu 1. Kapitel, C. II.

Reglements keiner gesonderten Öffnungsklausel, da das Reglement sowohl mittels qualifiziertem Mehr<sup>740</sup> erstellt als auch abgeändert werden kann. Daraus ergeben sich bei der Stimmrechtsausübung folgenreiche Unterschiede zum Wohnungseigentum.

Ebenso kann die Änderung von ausschließlichen Nutzungsrechten (Sondernutzungsrechten) für das Stockwerkeigentum durch Beschluss mit qualifiziertem Mehr erfolgen, sofern der direkt betroffene Eigentümer zustimmt.<sup>741</sup> Das ist im Wohnungseigentum nicht vorgesehen. Dem Stockwerkeigentümer nach schweizerischem und liechtensteinischem Recht steht mit seinem Stimmrecht im Ergebnis folglich bereits durch Gesetz<sup>742</sup> eine im Vergleich zum Wohnungseigentümer nach deutschem Recht erweiterte Möglichkeit der Einflussnahme durch Mehrheitsbeschlüsse zu. Für die vorgenannten Handlungen bedarf es im deutschen Recht einer Vereinbarung aller Wohnungseigentümer, sofern keine entsprechende Öffnungsklausel vereinbart wurde, die die Rechtsnachfolger durch Eintragung in das entsprechende Wohnungsgrundbuch binden würden.

Die Rechtsfähigkeit der Wohnungs- und Stockwerkeigentümergeinschaften ist in allen drei Rechtsordnungen anerkannt ist und ergibt sich inzwischen bereits aus dem Gesetz.<sup>743</sup> Die Frage, ob die Wohnungs- bzw. Stockwerkeigentümergeinschaft als juristische Person einzuordnen ist, ist sowohl für die Wohnungseigentümergeinschaft als auch für die Stockwerkeigentümergeinschaft nach schweizerischem Recht im Sinne einer „Personengemeinschaft ohne eigene Rechtspersönlichkeit“<sup>744</sup> zu verneinen. Die Stockwerkeigentümergeinschaft nach liechtensteinischem Recht wurde 2009 durch *Opilio*<sup>745</sup> ohne Gegenmeinung als juristische Person eingeordnet. Erst 2015 erfolgte durch *Hammer-*

---

<sup>740</sup> Mehrheit der Eigentümer nach Köpfen, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtigt ist.

<sup>741</sup> Art. 712g Abs. 4 ZGB bzw. Art. 170g Abs. 3 SR.

<sup>742</sup> Art. 712g Abs. 3 ZGB bzw. Art. 170g Abs. 2 SR.

<sup>743</sup> § 10 Abs. 6 WEG, Art. 712l ZGB, Art. 170l SR.

<sup>744</sup> Siehe hierzu 1. Kapitel, B. III. 3.

<sup>745</sup> *Opilio*, Liechtensteinisches Sachenrecht, Art. 170l Rn. 2.

*mann*<sup>746</sup> die Auseinandersetzung sowohl mit der historischen Herleitung als auch mit der systematischen Einordnung durch *Opilio. Hammermann* kam zu dem zutreffenden Ergebnis, dass auch die Stockwerkeigentümergeinschaft nach liechtensteinischem Recht nicht als juristische Person anzusehen ist.

2. Das Kopfstimmrecht als Grundstimmrecht und die ergänzenden Mehrheitserfordernisse nach Anteilen je nach Beschlussgegenstand sind allen drei Rechtsordnungen gleich.

Das Stimmverbot für den Stimmrechtsinhaber liegt im schweizerischen<sup>747</sup> und liechtensteinischen<sup>748</sup> Recht im Vergleich zum deutschen Recht nicht nur dann vor, wenn der Beschluss ein Rechtsgeschäft oder einen Rechtsstreit mit dem Eigentümer selbst, sondern bereits wenn der Beschluss ein Rechtsgeschäft oder einen Rechtsstreit mit dem Ehegatten oder einer mit dem Eigentümer in gerader Linie verwandten Person zum Gegenstand hat. Dies ist eine Besonderheit, die bei objektiver Betrachtung durchaus geeignet scheint, Streit unter den Eigentümern zu reduzieren. Eine Erweiterung des Stimmverbots aus § 25 Abs. 5 WEG bei involvierten Ehegatten und geradlinig verwandten Personen durch die bereits jetzt bestehenden und vielfach genutzten Möglichkeiten der Umgehung durch Zwischenschaltung von juristischen Personen ist wenig praxisrelevant.

3. Bezüglich der Eigentümerversammlung ist festzuhalten: Wenn die Erstversammlung nicht beschlussfähig ist und keine vom Gesetz abweichenden Verein-

---

<sup>746</sup> Im Rahmen der Veranstaltung „50 Jahre Schweizerisches Stockwerkeigentum – Rechtsvergleichendes Symposium an der Rechtswissenschaftlichen Fakultät der Universität Bern vom 12./13. November 2015“ beschäftigte sich Dr. iur. Bernd Hammermann, Amtsstellen- und Abteilungsleiter des Amtes für Justiz im Fürstentum Liechtenstein und Lehrbeauftragter der Universität Liechtenstein, sowohl mit der historischen Herleitung *Opilios* als auch mit dessen Verweis auf die Anwendbarkeit der Regelungen zur „Einfachen Rechtsgemeinschaft“ i. S. d. Art. 933 bis 943 PGR, welche jedoch gerade keine juristische Person sei, und daher zu einer deutlichen Ablehnung der bisher einzigen Meinung *Opilios* gelangt.

<sup>747</sup> Art. 712m Abs. 2 ZGB i. V. m. Art. 68 ZGB.

<sup>748</sup> Art. 170m Abs. 2 SR i. V. m. Art. 250a PGR.

barungen getroffen wurden, ist sowohl im schweizerischen als auch im liechtensteinischen Recht die Zweitversammlung nur dann beschlussfähig, wenn ein Drittel der Stockwerkeigentümer, mindestens aber zwei anwesend oder vertreten sind.<sup>749</sup> Wenn diese Zweitversammlung wiederum nicht beschlussfähig ist, dann wäre die Stockwerkeigentümergeinschaft einzig über richterliche Anordnungen oder über die Notgeschäftsführung des Verwalters weiter handlungsfähig. Diese praxisrelevante Lücke ist sinnvollerweise durch eine dem § 25 Abs. 4 WEG entsprechende Ergänzung zu schließen, wonach die Zweitversammlung in jedem Fall beschlussfähig ist, sofern die Einladung einen entsprechenden Hinweis hierauf enthält, da die Stimmrechtsausübung ohne beschlussfähige Eigentümerversammlungen ansonsten erschwert würde. Die entsprechende Änderung des Art. 712p Abs. 3 ZGB bzw. Art. 170p Abs. 3 SR könnte wie folgt aussehen:

*Alternative 1:* „Die zweite Versammlung ist ohne Rücksicht auf die Höhe der vertretenen Anteile oder die Anzahl der Stockwerkeigentümer beschlussfähig; hierauf ist bei der Einberufung hinzuweisen“ (Art. 712p Abs. 3 ZGB n. F. bzw. Art. 170p Abs. 3 SR n. F.).

*Alternative 2:* „Die zweite Versammlung ist beschlussfähig, wenn mindestens zwei Stockwerkeigentümer anwesend oder vertreten sind“ (Art. 712p Abs. 3 ZGB n. F. bzw. Art. 170p Abs. 3 SR n. F.).

Innovativ erscheint die Meinung *Opilios*, wonach im liechtensteinischen Recht für die Versammlung auch eine andere als die physische Präsenz, etwa eine Videokonferenz, beschlossen werden kann. Dies ist in Deutschland und der Schweiz bisher nur aus dem Aktienrecht bekannt, hat jedoch jeweils noch keinen Einzug in das Wohnungs- bzw. Stockwerkeigentum gefunden. Das Einräumen der Möglichkeit, die unter physischer Anwesenheit der Stimmberechtigten abgehaltene Eigentümerversammlung durch das Aufschalten einer Videokonferenz zu

---

<sup>749</sup> Art. 712p Abs. 3 ZGB, Art. 170p Abs. 3 SR.

ergänzen, könnte geeignet sein, die Quote der Teilnehmer zu erhöhen und die individuelle Meinungsbildung im Rahmen der Eigentümerversammlung für auswärtig lebende Eigentümer zu ermöglichen bzw. zu vereinfachen. Jedoch könnte durch die physische Abwesenheit im Schutze der Distanz die Hemmschwelle für die zugeschalteten Eigentümer sinken, ihre Wortmeldungen geschliffen zu formulieren oder die Versammlung zu stören. Ob noch die Nichtöffentlichkeit der Versammlung zu gewähren ist, wenn nicht stimmberechtigte Dritte zwar nicht im Bereich der Kamera erscheinen, sich aber dennoch im Raum des zugeschalteten Eigentümers aufhalten könnten, erscheint zudem als zweifelhaft.

Wenn das Stimmrecht ausgeübt und Beschlüsse gefasst wurden, ist die gerichtliche Überprüfbarkeit von Beschlüssen im schweizerischen und liechtensteinischen Recht dergestalt eingeschränkt, dass es demjenigen Eigentümer, der dem zu überprüfenden Beschluss<sup>750</sup> zugestimmt hat, anders als im Wohnungseigentum an der Aktivlegitimation zur gerichtlichen Beschlussanfechtung mangelt. Die eingeschränkte gerichtliche Überprüfbarkeit von Beschlüssen im schweizerischen und im liechtensteinischen Recht durch diejenigen Eigentümer, die dem Beschluss zugestimmt haben, erscheint zumindest aus prozessökonomischen Gesichtspunkten auch für das Recht des Wohnungseigentums als überlegenswert, wenngleich davon auszugehen ist, dass hierdurch die Zahl derjenigen Eigentümer ansteigen würde, die eine Stimmenthaltung der positiven Stimmabgabe vorziehen würden, um sich die Möglichkeit der gerichtlichen Überprüfbarkeit offenzuhalten. Eine Ergänzung des § 46 Abs. 1 Satz 1 WEG könnte wie folgt formuliert werden:

„Die Klage eines oder mehrerer Wohnungseigentümer auf Erklärung der Ungültigkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümer, *dem der oder die Wohnungseigentümer nicht zugestimmt hat bzw. haben*, ist gegen die übrigen Wohnungseigen-

---

<sup>750</sup> Auch im Falle des Zirkulationsbeschlusses (Umlaufbeschluss).

tümer und die Klage des Verwalters gegen die Wohnungseigentümer zu richten“  
(§ 46 Abs. 1 Satz 1 WEG n. F.).

Eine gerichtliche Überprüfung eines notwendigerweise allstimmigen Zirkulationsbeschlusses ist im Ergebnis im schweizerischen und im liechtensteinischen Recht nicht möglich, da diesem Beschluss alle Eigentümer zugestimmt haben müssten, folglich kein Eigentümer mehr aktivlegitimiert ist, sofern sich die Überprüfung nicht ausschließlich auf einen Willensmangel bezieht. Die Möglichkeit der gerichtlichen Überprüfung eines Beschlusses durch den Verwalter ist hingegen nur im deutschen Recht möglich.

Wenn das Stimmrecht nicht im Rahmen einer Eigentümerversammlung ausgeübt, sondern die Beschlussfassung im schriftlichen Verfahren<sup>751</sup> erfolgt, kommt bereits der letzten Unterschrift im schweizerischen und im liechtensteinischen Recht konstitutive Wirkung zu, während diese im Recht des Wohnungseigentums erst durch Verkündung entsteht. Das Zustandekommen eines Umlaufbeschlusses ist im Wohnungseigentum durch das Abstellen auf den Zeitpunkt der Verkündung – meist durch den Verwalter – leicht festzustellen. Die konstitutive Wirkung der letzten Unterschrift im Stockwerkeigentum in der Schweiz und in Liechtenstein hingegen erschwert die genaue Feststellung. Dies kann in der Praxis dazu führen, dass bspw. für die Feststellung des Beginns eines beschlussabhängigen Fristenlaufs zunächst ermittelt werden muss, welche Unterschrift zeitlich zuletzt geleistet wurde, was je nach Anzahl der erforderlichen Unterschriften einen gewissen Aufwand erfordert und mithin weniger praktikabel erscheint.

4. In allen drei Rechtsordnungen ist das Stimmrecht bei einer Abspaltung des Stimmrechts vom Wohnungs- und Stockwerkeigentümer kraft gesetzlicher Regelung von demjenigen auszuüben, dem die jeweiligen Vermögensverwal-

---

<sup>751</sup> Umlaufbeschluss im Wohnungseigentum, Zirkulationsbeschluss im Stockwerkeigentum.



tungs- oder Betreuungspflichten obliegen. Auch ist zwischen Stimmboten und Vertreter unterschieden.

Im Stockwerkeigentum nach schweizerischem und liechtensteinischem Recht wird das Wohnrecht als Spezialfall der zum Stockwerkeigentum normierten Nutznießung gesehen. Eigentümer und Nutznießer bzw. Wohnungsberechtigter haben sich bzgl. der Stimmrechtsberechtigung je nach Beschlussgegenstand zwar grundsätzlich zu verständigen, sind aber beide bei der Versammlung teilnahmeberechtigt. Dies ist bei der Wohnungseigentümerversammlung anders, bei der weder dem Nießbrauchsberechtigten noch dem Wohnungsberechtigten ein Stimm- oder Teilnahmerecht zusteht. Allerdings kann sich im Innenverhältnis zwischen Eigentümer und dinglich Berechtigtem ein schuldrechtlicher Anspruch auf Einbeziehung ergeben.

5. Gesetzliche Beschränkungen der Stimmrechtsübertragung bestehen in allen drei Rechtsordnungen. Grundsätzlich übt der gesetzliche Vertreter das Stimm- und Teilnahmerecht sowohl für den minderjährigen als auch für den geschäfts- oder handlungsunfähigen Wohnungs- bzw. Stockwerkeigentümer aus und kann dieses Recht ggf. auf andere übertragen. Dabei kann für das Stockwerkeigentum bei konsequenter Auslegung des Gesetzestextes eine Einschränkung der Vertretungsmöglichkeiten mittels qualifizierter Mehrheit in Form einer Reglementsänderung durch die Eigentümer beschlossen werden, was im Wohnungseigentum nur bei einer entsprechenden Öffnungsklausel in der Gemeinschaftsordnung möglich ist.

Sofern das Stimmrecht auf den Verwalter übertragen wurde, darf nach deutschem Wohnungseigentumsrecht der weisungsfrei bevollmächtigte Verwalter nicht über seine eigene Entlastung beschließen. Im Stockwerkeigentum nach schweizerischem und liechtensteinischem Recht wird zwar der Verwalter, der auch zugleich Stockwerkeigentümer ist, vom Stimmrecht ausgeschlossen; gleichwohl könnte er sich selbst als Bevollmächtigter entlasten, weshalb eine Stimmrechtsausübungsuntersagung für den Verwalter bzgl. des Beschlusses



über seine Entlastung<sup>752</sup> per einfachem Mehrheitsbeschluss beschlossen werden kann.

Die Beschränkung der Stimmrechtsübertragung aufgrund von Stimmbindungen bzw. eines Stimmbindungsvertrags ist bisher nur im Recht des Wohnungseigentums problematisiert worden, obwohl das Problem der Einflussnahme durch Dritte bzw. nicht Stimmberechtigte auch im Recht des Stockwerkeigentums besteht.

6. Hinsichtlich der Stimmrechtsübertragungsbeschränkungen und deren Grenzen ist festzustellen, dass ein vollkommener Ausschluss der Vertretungsmöglichkeit in allen drei Rechtsordnungen nicht möglich ist. Rechtsordnungsübergreifend ist auf die Gesamtumstände abzustellen, um die Grenzen der Stimmrechtsübertragungsbeschränkungen aufzuzeigen. Diese sind dann überschritten, wenn Vertrauenstatbestände begründet wurden und der Stimmberechtigten, der gutgläubig auf die Fortführung vertrauen durfte, keine Möglichkeit hatte, sich auf die geänderte Praxis einzustellen, ferner in dem Fall, dass das Festhalten an einer Stimmrechtsübertragungsbeschränkung zu einer unbilligen Härte für den Stimmberechtigten führen würde, mithin für ihn unzumutbar wäre, da dieser sein Stimmrecht dann entweder überhaupt nicht mehr oder nur noch ohne Auswahlermessen übertragen kann.

Folglich ist eine Einzelfallentscheidung zu treffen, ob die Übertragung des Stimmrechts den Gesamtumständen nach objektiv noch möglich ist oder durch ein Festhalten an den Stimmrechtsübertragungsbeschränkungen eine derartige – ggf. auch subjektive – Beschränkung für den Stimmrechtsinhaber vorliegt, dass dieser sein Stimmrecht nicht mehr übertragen und hierdurch ggf. auch nicht mehr ausüben kann.

---

<sup>752</sup> Auch „Decharge“.

Der hierfür zum deutschen Wohnungseigentum entwickelte Ausnahmenkatalog<sup>753</sup> für die vereinbarungswidrige Gestattung einer Stimmrechtsübertragung kann rechtsordnungsübergreifend auch für das Stockwerkeigentum nach schweizerischem und liechtensteinischem Recht zur Entscheidungsfindung herangezogen werden, um zu ermitteln, ob ein Festhalten an einer bestehenden Stimmrechtsübertragungsbeschränkung den Gesamtumständen nach noch zumutbar ist oder die Stimmrechtsübertragung auf bzw. Stimmrechtsausübung durch Dritte entgegen bestehenden Vereinbarungen zu gestatten ist.

---

<sup>753</sup> Siehe hierzu 6. Kapitel, D. II. 1.





