



Oliver Martin (Autor)

# **Das Stimmrecht im Wohnungseigentums- und Stockwerkeigentumsrecht**

Eine vergleichende Untersuchung des deutschen, schweizerischen und liechtensteinischen Rechts



Internationale  
Göttinger Reihe

**RECHTSWISSENSCHAFTEN**

Oliver Martin

**Das Stimmrecht im  
Wohnungseigentums- und  
Stockwerkeigentumsrecht**

Eine vergleichende Untersuchung  
des deutschen, schweizerischen und  
liechtensteinischen Rechts

**Band 82**



Cuvillier Verlag Göttingen  
Internationaler wissenschaftlicher Fachverlag

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

Copyright:

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

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



# 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; BBI 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, wenngleich 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.