

»» Wohnungseigentumsrecht «« von RA Rüdiger Fritsch

Zur Teilnahme von Vertretern an der Wohnungseigentümerversammlung

Die Wohnungseigentümerversammlung scheint, obgleich man dies kaum vermuten würde, eine fast magische Anziehungskraft auf alle diejenigen auszuüben, die als Nicht-Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft in der Versammlung der Eigentümer eigentlich nichts zu suchen haben.

In der Praxis bringen Eigentümer vielfach ihre Angehörigen zur Eigentümerversammlung mit, als handele es sich dabei um eine Familienfeier. Problematisch wird es dann, wenn Rechtsanwälte an der Eigentümerversammlung teilnehmen sollen, insbesondere dann, wenn ihr Mandant, der Eigentümer, auch teilnehmen möchte. Zu dieser oftmals bei Eigentümerversammlungen „heiß“ diskutierte Frage hat sich das LG Karlsruhe jüngst geäußert.

LG Karlsruhe, Urt. v. 21.07.2015 – 11 S 118/14

Der Fall:

Zur Eigentümerversammlung erscheint Frau E in Begleitung ihres Rechtsanwalt R. Sie erklären gegenüber dem Versammlungsleiter, Verwalter V, dass beide beabsichtigen, an der Versammlung teilzunehmen.

Als V erklärt, dass die Eigentümerversammlung nicht öffentlich sei und dies der Teilnahme des R als Nichteigentümer entgegenstehe, erteilt E, die Eigentümerin zweier Wohnungen, dem R ausdrücklich Vollmacht für eine ihrer zwei Wohnungen.

R meint, er dürfe nun an der Versammlung teilnehmen, da die Gemeinschaftsordnung keine besonderen Regelungen zur Entsendung von Vertretern in die Eigentümerversammlung enthält.

Da V den R trotzdem nicht zur Versammlung zulässt, sondern nur die Eigentümerin E, ficht E alle Beschlüsse der Eigentümerversammlung an.

Das Problem:

Die Vertretung des Wohnungseigentümers durch einen Dritten, insbesondere in der Eigentümerversammlung, ist im WEG nicht geregelt. Insofern gelten, wenn die Gemeinschaftsordnung (was möglich und zulässig ist) keine besonderen Bestimmungen enthält, die allgemeinen Vertretungsregelungen der §§ 164 ff. BGB. Hiernach steht es jedermann frei, sich durch einen Bevollmächtigten vertreten zu lassen. Gilt dies aber auch dann, wenn der Vertretene (hier E) selbst anwesend ist? Dafür spricht, dass E schließlich Eigentümerin zweier Wohnungen ist und somit ihr mehrere Stimmrechte zustehen.

Die Entscheidung des LG Karlsruhe:

Das LG Karlsruhe entscheidet gegen die Eigentümerin E. Der Begriff der Vertretung setzt bereits begrifflich voraus, dass derjenige, der sich durch einen Dritten vertreten lässt, persönlich nicht anwesend ist. Denn der Vertreter gibt eine Willenserklärung namens und mit Wirkung für den (abwesenden) Vertretenen ab. Dies ist juristisch und denklogisch nicht nötig, wenn der Vertretene selbst anwesend ist und selbst agieren kann.

Dies gilt auch dann, wenn der Eigentümer mehrere Wohnungen besitzt und theoretisch eine gesplittete Stimmabgabe erfolgen könnte. Denn durch die gleichzeitige Anwesenheit von Vertreter und Vertretenem würde eine „Verdoppelung“ des Teilnahmerechts eintreten, das nicht objektgebunden, sondern personenbezogen ist.

Denn in diesem Falle könnten nun anstelle des einen Eigentümers mehrere Personen von dem Anwesenheits- und Rederecht in der Versammlung Gebrauch machen und die übrigen Eigentümer entsprechend beeinflussen (so auch: Hügel/Elzer, WEG 2015, § 25 Rn. 34; Bärmann/Merle, WEG, 13. Aufl. 2015, § 24 Rn. 82).

Praxis-Tipp:

Zu beachten ist für Versammlungsleiter und Eigentümer, dass die gleichzeitige Teilnahme von Vertreter und Vertretenem einen Verstoß gegen die Nichtöffentlichkeit der Eigentümerversammlung darstellt, denn der eigentlich nicht zuzulassende, aber gleichwohl anwesende „Vertreter“ kann Einfluss auf die Entscheidungen der Eigentümer nehmen. Um unangenehme Beschlussanfechtungen zu vermeiden, sind solche „Vertreter“ nicht zur Versammlung zuzulassen. ■

Fachautor:



**Rechtsanwalt
Rüdiger Fritsch**

- Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- Schwerpunkt: Wohnungseigentums- und Mietrecht sowie Makler und Bauvertragsrecht