

IMMOBILIEN-KOLUMNE 4/2014



Immobilienexperte Armin Nowak
aus Berchtesgaden

Wer darf bei einer Wohnungseigentümerversammlung teilnehmen?

Gerade in der aktuellen Eigentümerversammlungssaison stellt sich immer wieder die Frage, wer darf an einer Eigentümerversammlung teilnehmen. Falls nichts geregelt ist gilt die gesetzliche Regelung, wonach jeder Wohnungseigentümer das Recht hat, sich auf der Versammlung durch einen rechtsgeschäftlich bestellten Stellvertreter (§ 166, Abs. 2, Satz 1 BGB) vertreten zu lassen. Das Gesetz sieht keine Einschränkung vor.

Es gibt aber die Möglichkeit, in der Teilungserklärung als Vereinbarung gemäß § 16, Abs. 1 WEG (Vertreterklausel) den Personenkreis stark einzuschränken, so der Immobilienexperte Armin Nowak, IVD-Regionalbeirat für Südostbayern und Vorstand der Nowak Immobilien AG aus Berchtesgaden. Damit soll verhindert werden, dass Personen in die Versammlung eindringen können, die gegebenenfalls versuchen, die Versammlung durch Wortbeiträge und Meinungsbildung zu beeinflussen, Beschlüsse zu fassen, die die Gemeinschaft sonst so nicht gefasst hätte. Es handelt sich um eine sogenannte „nichtöffentliche Sitzung“.

Ein bewährtes Mittel ist daher, die Beschränkung in der Teilungserklärung einzubauen mit genauer Nennung der Personen, die einen anderen Miteigentümer vertreten dürfen. Zum Beispiel ein weiterer Wohnungseigentümer, der Verwalter oder durch den Ehegatten oder naher Angehörige in gerader Linie. Nach der Ansicht des BGH ist ein derartiges Vertretungsverbot umfassend zu verstehen, so dass es sich nicht lediglich auf die Stimmabgabe, sondern auf jede aktive Beteiligung in der Versammlung erstreckt.

Was soll man aber tun, wenn man dann auch eine Person bevollmächtigen will, die nicht diesem Personenkreis entspricht? Es kann durchaus sinnvoll sein, Experten zu bestimmten Punkten oder Rechtsanwälte einzuladen.

Hier empfiehlt der Immobilienexperte Armin Nowak aus Berchtesgaden, einen Geschäftsordnungsantrag zu stellen und gegebenenfalls fremde Personen zuzulassen. Hier genügt im Übrigen ein Mehrheitsbeschluss. Sollte die Mehrheit der Wohnungseigentümer dagegen sein, könnte der betroffene Wohnungseigentümer noch sein berechtigtes Interesse darlegen, warum er einen externen Berater benötigt. Hier hat der BGH (NJW 1993, 1329) bereits entschieden, dass eine Begleitung zulässig ist, wenn dafür wichtige Gründe sprechen, wie zum Beispiel hohes Alter, Gebrechlichkeit oder wenn der Wohnungseigentümer wegen des hohen Schwierigkeitsgrades einer zu beschließenden Angelegenheit ohne Rechts- oder Fachbeistand nicht entscheiden kann.

Was passiert, wenn eine fremde Person zugelassen wurde, die nicht anwesend sein durfte? Bei dieser Versammlung können, bei Anfechtung innerhalb eines Monats (§ 23, Abs. 4 WEG), sämtliche Beschlüsse zu Fall gebracht werden, es sei denn, die Beschlüsse wären auch ohne diese Person so gefasst worden.

Umgekehrt, wenn ein Eigentümerbeschluss gefasst wurde, der den Vertreter oder Begleiter eines Eigentümers zu Unrecht von der Teilnahme an einer Eigentümerversammlung ausschließt, ist dieser Beschluss nicht einmal gerichtlich anfechtbar. Dies folgt daraus, dass ein derartiger sog. Geschäftsordnungsbeschluss nur die konkrete Eigentümerversammlung betrifft und darüber hinaus keine Rechtswirkungen entfaltet.

Oft stellt sich auch die Frage wie eine Vollmacht erteilt werden muss. Das Gesetz würde auch eine mündliche Erteilung zulassen, wobei ich hiervon alleine aus Beweisgründen abrate. Fax und Email wären möglich, allerdings nur, wenn nicht ausdrücklich in der Teilungserklärung festgelegt ist, dass eine schriftliche Vollmacht vorliegen muss. Dann genügen eine eMail oder ein Fax (Fernkopie) nicht, weil beides keine Originaldokumente sind.