

Die Eigentümerversammlung

- Vertretung und Teilnahmerecht Dritter -

Die §§ 23, 24 WEG betreffen die Versammlung „der Wohnungseigentümer“.

Die WEG-Versammlung ist **nicht öffentlich** (vgl. BGH V ZB 24/92, NJW 1993, 1329). Es dürfen folglich nur Personen teilnehmen, die entweder Eigentümer sind oder durch (zulässige rechtsgeschäftliche) Vollmacht den Eigentümer vertreten oder kraft Amtes (bspw. Zwangsverwalter) oder kraft Gesetzes (bspw. die Eltern eines Minderjährigen) als Vertreter teilnehmen.

Sofern die **Teilungserklärung keine Beschränkung** enthält, kann sich ein Wohnungseigentümer grundsätzlich **durch jedermann** in der Versammlung **vertreten lassen**.

Der Vertretene darf dann aber **selbst nicht** an der Versammlung **teilnehmen** (vgl. Bärmann/Pick/Merle, Wohnungseigentumsgesetz, 9. Aufl., § 24 RZ 75).

Auf Verlangen des Verwalters oder eines jeden Versammlungsteilnehmers muss der Vertreter aber das **Original der Vollmachtsurkunde** vorlegen. Es genügt weder eine Kopie, noch ein Telefax und es ist vom Nichtbestand der Vollmacht auszugehen, wenn keine Originalvollmacht vorgelegt werden kann (vgl. OLG München, Beschluss vom 11.12.2007, Az.: 34 Wx 91/2007).

Jeder Eigentümer hat sowohl vor, als auch während der Eigentümerversammlung das Recht, Einsicht in die Abstimmungsvollmachten zu nehmen, damit er nachprüfen kann, ob die Versammlung beschlussfähig ist (vgl. OLG München, Beschluss vom 31.10.2007, Az.: 34 Wx 60/2007).

Ob sich der Vertreter wiederum in **Untervollmacht** durch eine andere Person vertreten lassen darf, ist durch Auslegung der Hauptvollmacht zu ermitteln, wenn es an einer ausdrücklichen Regelung fehlt. Das **OLG Zweibrücken** (vgl. NZM 1998, 671) **verlangt** dagegen die **ausdrückliche Gestattung** in der Hauptvollmacht.

In vielen **Gemeinschaftsordnungen** ist jedoch **bestimmt**, dass sich die Wohnungseigentümer in der Versammlung **nur durch einen eingeschränkten Personenkreis vertreten lassen können**, wie z. B. den Verwalter, einen anderen Eigentümer oder den Ehegatten.

In diesen Fällen ist ein Bevollmächtigter der nicht zu diesem Personenkreis gehört, weder teilnahme-, noch stimmberechtigt (vgl. BGH V ZB 1/1986 NJW 1987, 650).

Der Sinn einer solchen Regelung liegt regelmäßig darin, die Diskussion im Kreis der Eigentümer zu belassen und zu verhindern, dass interne Angelegenheiten nach außen getragen werden und während der Stimmabgabe fremde Einflüsse auf die Gemeinschaft einwirken.

Nach Auffassung des **BayObLG** (vgl. Az.: 2 Z BR 124/1996) ist der **Partner einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft** weder einem Ehegatten, noch einem Verwandten in gerader Linie gleichzustellen.

Das **OLG Köln** (vgl. Az.: 16 Wx 200/2003, ZMR 2004, 378) hat dagegen entschieden, dass der Partner einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft einem Ehegatten **gleichsteht**, sofern die Lebensgemeinschaft unstreitig und auf Dauer angelegt ist und die Verfestigung der Gemeinschaft durch **gemeinsame Kinder** zu einem eheähnlichen oder ehgleichen Verhältnis nach außen dokumentiert wird.

Neben den Fällen der Vertretung stellt sich die Frage nach einem **Teilnahmerecht von Beratern oder von Gästen**.

Nach h.M. kann über die **Anwesenheit von Gästen nicht** durch **Mehrheitsbeschluss** entschieden werden, da jeder Eigentümer ein individuelles Recht auf Nichtöffentlichkeit der Versammlung hat.

Gäste sind daher **nur dann zugelassen, wenn ausnahmslos alle** anwesenden Eigentümer mit der Anwesenheit des Gastes **einverstanden sind** (vgl. Niefenführ/Kümmel/ Vandenhouten § 24 RZ 44 m.w.N. und a.A.).

Der Grundsatz der Nichtöffentlichkeit bleibt gewahrt, sofern Berater lediglich zu bestimmten Tagesordnungspunkten gehört werden und diese nicht während der gesamten Versammlung mit Rederecht anwesend sind.

Im Übrigen ist es jedem Eigentümer grundsätzlich zuzumuten, sich vor der Versammlung beraten zu lassen oder aber seinen Berater während der Versammlung außerhalb des Versammlungsraumes zu kontaktieren.

Eine **Ausnahme** wird von der Rechtsprechung nur dann gemacht, wenn im Einzelfall eine **Abwägung der gegensätzlichen Belange** das berechtigte Interesse an der Hinzuziehung eines Beraters gewichtiger ist, als das Interesse der übrigen Eigentümer die Versammlung auf den Kreis der Wohnungseigentümer zu beschränken (vgl. BGH V ZB 24/1992, NJW 1993, 1329).

Entscheidend sind hierbei beispielsweise **in der Person** des betroffenen Wohnungseigentümers **liegende Umstände**, wie hohes Alter oder **geistige Gebrechlichkeit**, aber auch Umstände, die in der rechtlichen Schwierigkeit der anstehenden Beratungsgegenstände zu sehen sind.

Die **bloße Zerstrittenheit** der Eigentümer untereinander **reicht ebenso wenig aus, wie** die Tatsache, dass in der Vergangenheit **regelmäßig Beschlussanfechtungsverfahren** im Anschluss an die Versammlung eingeleitet worden sind (vgl. bayr. OLG Az.: 2 Z BR 125/1996).

Ein **Anwesenheitsrecht** wird beispielsweise bejaht, wenn der **Verwaltungsbeirat** zu einem Tagesordnungspunkt „**Abberufung des Verwalters** und fristlose Kündigung des Verwaltervertrages aus wichtigem Grund“ einen **Rechtsanwalt** während der Versammlung **hinzuziehen möchte**.

Entgegen der häufigen Praxis ist auch der **WEG-Verwalter nicht befugt**, einen **Rechtsberater** mit zur Versammlung zu nehmen.

Der **Verwalter selbst** ist aber **berechtigt**, an der Versammlung **teilzunehmen**, auch wenn er kein Wohnungseigentümer ist.

Die Wohnungseigentümer können den **Verwalter jedoch durch Mehrheitsbeschluss** von der Teilnahme an der Versammlung **ausschließen** (vgl. Riecke/Schmid/ § 24 RZ 52 ff).