



# Vollmachtausübung in der Versammlung

Referat von Oliver **Elzer**

## Vorab

- Stellen Sie jederzeit die Fragen, die Ihnen wichtig sind. Die nächsten Minuten gelten Ihnen.

1 | Vertretung in der Versammlung der  
Eigentümer

## Recht zur Teilnahme

- Jeder Wohnungseigentümer hat das Recht, an der Versammlung der Wohnungseigentümer teilzunehmen.
- Das Recht zur Teilnahme ist nicht an ein Stimmrecht geknüpft. Das Recht zur Teilnahme erlischt daher nicht bei Insolvenz oder Zwangsverwaltung.
- Miteigentümer – häufig Eheleute – haben jeweils ein eigenes Teilnahmerecht.

## Pflicht zur Teilnahme?

- Ein Wohnungseigentümer muss grundsätzlich nicht an der Versammlung der Wohnungseigentümer teilnehmen.
- Ein Wohnungseigentümer kann sich allerdings schadenersatzpflichtig machen, wenn er an einer notwendigen Beschlussfassung nicht teilnimmt.
  - In Betracht kommt vor allem die Verzögerung von Erhaltungsmaßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum.

## Höchstpersönlichkeit?

- Ein Wohnungseigentümer muss nicht persönlich an der Versammlung der Wohnungseigentümer teilnehmen.
- Ein Wohnungseigentümer ist grundsätzlich berechtigt, sich in der Versammlung der Wohnungseigentümer vertreten zu lassen. Miteigentümer können sich jeweils gesondert vertreten lassen.
- Für eine Vertretung muss ein Wohnungseigentümer einem Dritten Vollmacht erteilen. Bei Miteigentum und einem gemeinsamen Vertreter muss die Vollmacht von allen Miteigentümern erteilt werden.

## 2 | Vertreter

## Person des Vertreters

- Grundsätzlich kommt jede Person als Vertreter eines Wohnungseigentümers in Betracht.
  - Der Vertreter darf allerdings nicht geschäftsunfähig sein.
- Besonders häufig wird der jeweilige Verwalter zum Vertreter bestellt. Diese Übung ist – rechtlich betrachtet – nicht zu beanstanden.

## Beschränkungen

- In manchen Gemeinschaftsordnungen finden sich Vertreterklauseln.
- Vertreterklauseln begrenzen in der Regel (maßgeblich ist der genaue Wortlaut) den Kreis möglicher Vertreter.
- Häufig finden sich als mögliche Vertreter:
  - der Verwalter,
  - ein Ehegatte,
  - ein anderer Wohnungseigentümer.

## Vertreterklauseln

- Vertreterklauseln sind im Lichte der Grundrechte auszulegen.
  - Ist einem Wohnungseigentümer im Einzelfall nicht zumutbar, sich einen Vertreter zu wählen, der den Vorgaben entspricht, ist es ihm erlaubt, auch einen anderen Vertreter zu wählen.
  - Der Begriff „Ehegatte“ ist in der Regel weiter zu fassen.

## Anzahl der Vertreter

- Ein Wohnungseigentümer ist berechtigt, mehrere Personen für sich als Vertreter auftreten zu lassen.
  - In Frage kommen zum Beispiel:
    - ein Rechtsanwalt,
    - ein Wirtschaftsprüfer
    - ein Bausachverständiger.
- Ob im Einzelfall „Grenzen“ zu ziehen sind – und wenn ja, welche – ist noch nicht diskutiert.

## Auftreten neben dem Vertreter?

- Hat sich ein Wohnungseigentümer einen Vertreter genommen, kann er selbst nicht mehr an der Versammlung teilnehmen.
- Es erscheint allerdings möglich, dass der Vertretene seinerseits als Vertreter eines Dritten in der Versammlung auftritt, wenn hierin kein Rechtsmissbrauch liegt.

# Vertretungsmacht

- Im welchen Umfange ein Vertreter einen Wohnungseigentümer vertreten kann, muss der Wohnungseigentümer bestimmen.
- Gibt der Wohnungseigentümer dem Vertreter im Einzelnen und detailliert vor, wie er sich verhalten soll, ist der Vertreter rechtlich gesehen ein bloßer Bote.

## 3 | Die Vollmacht

## Vollmacht: Wege der Erteilung

- Die gewillkürte Erteilung von Vertretungsmacht, einer Vollmacht, erfolgt durch Erklärung gegenüber dem zu Bevollmächtigenden oder dem Dritten, dem gegenüber die Vertretung stattfinden soll (§ 167 Abs. 1 BGB). Wer ist Dritter?
  - Verwalter?
  - oder auch andere Wohnungseigentümer?
    - gilt dann § 27 Abs. 2 Nr. 1 WEG, wonach der Verwalter Erklärungen gegenüber den Eigentümern als Wohnungseigentümern annimmt?

## Vollmacht: Inhalte

- Den Umfang der Vertretungsmacht muss der Vertretene bestimmen. Zu regeln ist etwa:
  - Soll der Vertreter eine Untervollmacht geben dürfen?
  - Inwieweit soll der Vertreter in seinem Abstimmungsverhalten frei sein? Soll der Vertreter Weisungen unterliegen, jedenfalls gegenüber bestimmten Tagesordnungspunkten?
  - Soll die Vollmacht nur für eine Versammlung gelten?
  - Soll die Vollmacht nur für die r Tagesordnungspunkte gelten?

## Vollmacht: Form

- Von Gesetzes wegen bedarf eine Vollmacht keiner Form.
- Die Wohnungseigentümer können für eine Vollmacht allerdings eine „Schriftform“ vereinbart haben. Zur Wahrung dieser Form genügt nach überwiegender Ansicht, soweit nicht ein anderer Wille anzunehmen ist, die „telekommunikative Übermittlung“, § 127 Abs. 2 BGB (= Fax, Email)

## Vollmacht: Form

- Gut ist es dennoch immer, die Schriftform (eigenhändige Unterschrift sämtlicher Vertretener auf eine ausgehändigte Originalurkunde) einzuhalten.
- Diese Anforderung liegt an der Bestimmung des § 174 BGB. Zu diesem Fragenkomplex eingehend später.

## Vollmachtsbeispiel

Ich, \_\_\_\_ (Name, Adresse), erteile \_\_\_\_ (Name, Adresse)  
Vollmacht, mich in der Versammlung der  
Wohnungseigentümergeinschaft \_\_\_\_ (Name) am \_\_\_\_  
(Datum) zu vertreten.

Der Vertreter ist frei, wie er gegenüber sämtlichen zur  
Abstimmung gestellten Tagesordnungspunkten abstimmt.  
Eine Untervollmacht darf nicht erteilt werden.

\_\_\_\_\_  
Datum

\_\_\_\_\_  
Name

## Vollmacht für Ehegatten?



- Viele Stimmen vertreten die Ansicht, ein Ehegatte (entsprechendes muss für diesen „ähnliche“ Personen gelten) bedürfe keiner ausdrücklichen Vollmacht, um auch die Interessen seines Gatten wahrzunehmen.
- Diese Ansicht ist mit „Vorsicht zu genießen“. Richtig ist nämlich das Gegenteil.
- Nimmt ein Verwalter bislang die „informelle Vertretung“ von Ehegatten hin, muss er allerdings – will er zu Recht anders verfahren – die Änderung seiner Verwaltungshandhabung rechtzeitig ankündigen.

## Vollmacht für „nicht natürliche“ Personen?

- „Nicht natürliche Personen“ (zum Beispiel: die GmbH, die AG, die OHG, die KG oder die GbR) werden durch ihre Leitungsorgane vertreten. Diese bedürfen keiner Vollmachtsurkunde.
- Will sich eine nicht natürliche Person indes von einem bloßen Mitarbeiter oder Dritten vertreten lassen, bedarf auch dieser einer gewillkürten Vertretungsmacht und damit einer Vollmacht.

## 4 | Prüfung der Vollmachten

# Prüfungen, Prüfungen, Prüfungen

- Der Verwalter, jeder Wohnungseigentümer und damit natürlich auch die Mitglieder des Verwaltungsbeirats sind jederzeit berechtigt, zu prüfen, ob eine Person berechtigt an der Versammlung der Wohnungseigentümer teilnimmt.
- Die Prüfung ist für die Wohnungseigentümer „Möglichkeit“, für den Verwalter indes „Pflicht“.
  - Nichtöffentlichkeit
  - Hausrecht
  - Beschlussfähigkeit
    - Exkurs: Teilnahme Dritter

# Datenschutz

- Ein Vertreter darf sich nicht auf „Datenschutz“ berufen, wenn seine Vollmachtsurkunde Weisungen enthält. Sollen Weisungen Dritten unbekannt bleiben, müssen diese und die Vollmachtsurkunde getrennt werden.

# Prüfungen, Prüfungen, Prüfungen

- Der „Prüfer“ kann/darf sich grundsätzlich damit zufrieden geben, dass der Vertreter eine Vertretungsmacht behauptet.
- Ist für Vollmachten eine Schriftform vereinbart, muss grundsätzlich eine Vollmachtsurkunde vorlegt werden. Die kann auch gefaxt sein.
- Etwas anderes gilt allerdings immer nach § 174 BGB.

## § 174 BGB

- Ein einseitiges Rechtsgeschäft (Abgabe der Stimme), das ein Bevollmächtigter einem anderen gegenüber vornimmt, ist unwirksam, wenn der Bevollmächtigte eine Vollmachtsurkunde nicht vorlegt und der andere das Rechtsgeschäft aus diesem Grunde unverzüglich zurückweist.
- Die Zurückweisung ist ausgeschlossen, wenn der Vollmachtgeber den anderen von der Bevollmächtigung in Kenntnis gesetzt hatte.

## Originalurkunde

- Bei einem Verlangen nach § 174 BGB muss immer eine Originalurkunde vorgelegt werden. Ein Fax oder ähnliches reichen nicht.

## 5| Vertretung und Stimmrechtsausschluss

# Stimmrechtsverbote

- Ist ein Stimmberechtigter von einem Stimmverbot betroffen, ist ihm bei einer Abstimmung auch die Vertretung Dritter verwehrt.
- Ein vom Stimmrecht Ausgeschlossener kann sich nicht durch einen Dritten vertreten lassen.
  - Die Mitglieder des Verwaltungsbeirats sind beispielsweise vom Stimmrecht über ihre eigene Entlastung ausgeschlossen. Sie können sich bei der Abstimmung über die Entlastung deshalb auch nicht durch einen Dritten – z.B. den Verwalter – vertreten lassen.

## Stimmrechtsverbote

- Einem vom Stimmrecht ausgeschlossenen Wohnungseigentümer, aber auch einem Dritten ist es verwehrt, als Vertreter eines Wohnungseigentümers aufzutreten, der seinerseits nicht vom Stimmrecht ausgeschlossen ist.
- Der vom Stimmrecht ausgeschlossene Vertreter kann aber berechtigt sein, einem Dritten im Namen des Vollmachtgebers eine Untervollmacht zu erteilen.

... Ende



Danke für Ihre Aufmerksamkeit.