

Juristische Personen können sich in einer Eigentümerversammlung auch durch ihre Mitarbeiter bzw. Mitarbeiter einer zum selben Konzern gehörenden Tochtergesellschaft vertreten lassen – Anmerkung zu Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 28.06.2019, V ZR 250/18

I.

Ein immer wiederkehrendes Problem im Wohnungseigentumsrecht ist die Frage, wer einen Wohnungseigentümer in der Eigentümerversammlung vertreten kann. Die Entscheidung des BGH beschäftigt sich mit der Frage, wer eine juristische Person vertreten darf.

II.

Die Klägerin und die Beklagten bilden eine Wohnungseigentumsgemeinschaft (WEG). Die Klägerin ist eine GmbH, der 22 der 43 Wohnungen gehören. Sie gehört zu einem Konzern, zu diesem gehört auch ein Tochterunternehmen, welches für alle Konzerngesellschaften die Verwaltung der innegehaltenen Miteigentumsanteile übernimmt. Auf einer Eigentümerversammlung von 2016 stand die Wiederwahl des Verwalters an. Die Klägerin erteilte hierfür einer Mitarbeiterin der Tochtergesellschaft Stimmrechtsvollmacht. Nach der Teilungserklärung der WEG darf sich ein Wohnungseigentümer nur durch seinen Ehegatten, einen anderen Wohnungseigentümer WEG oder den Verwalter vertreten lassen. Weder der Versammlungsleiter, noch der Vorsitzende des Verwaltungsbeirates waren bereit, in Untervollmacht für die Klägerin aufzutreten. Die bisherige Verwalterin wurde ohne die Stimmen der Klägerin wiederbestellt. Hiergegen hat die Klägerin Anfechtungsklage erhoben. Erstinstanzlich ist die Klage abgewiesen worden, auf die Berufung hin hat das Landgericht den Beschluss für unwirksam erklärt, da die Stimmen der Klägerin zu Unrecht nicht berücksichtigt worden seien. Auf die Revision hin hat der BGH das Urteil des Landgerichts bestätigt. Die Teilungserklärung sei hinsichtlich der Beschränkung der Vertretung einerseits so zu ergänzen, dass die Regelung auch für juristische Personen wie die Klägerin gelte. Andererseits sei die Regelung dahingehend zu ergänzen, dass juristische Personen berechtigt seien, sich durch einen eigenen Mitarbeiter oder einen Mitarbeiter eines zum selben Konzern gehörenden Tochterunternehmens vertreten zu lassen. Daher hätte die Mitarbeiterin der Tochtergesellschaft zugelassen werden müssen.

III.

1.

Wesentliches Organ einer WEG ist die Eigentümerversammlung. In der Eigentümerversammlung regeln die Wohnungseigentümer die anstehenden Themen, wie etwa Festlegung des zukünftigen Hausgeldes, Reparaturen oder Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen. Dementsprechend ist das Stimmrecht des Wohnungseigentümers in der Eigentümerversammlung eines seiner wesentlichsten Rechte, da durch dieses Stimmrecht die Möglichkeit gegeben ist die Geschicke der WEG mit zu entscheiden.

2.

Ohne einschränkende Regelung in der Teilungserklärung können sich die Wohnungseigentümer durch jede beliebige Person in der Eigentümerversammlung vertreten lassen. In vielen WEGs besteht aber das Bestreben, fremde Einflüsse aus der Eigentümerversammlung herauszuhalten. Dies äußert sich zum einen dadurch, dass Eigentümerversammlungen grundsätzlich nicht öffentlich sind und der Versammlungsort dies gewährleisten muss. Andererseits finden sich in vielen Teilungserklärungen Regelungen, die das Vertretungsrecht einschränken. Im vorliegenden Fall waren die Wohnungseigentümer ebenfalls nicht frei darin, wen sie als Vertreter benennen durften. Nur Ehegatten, andere Wohnungseigentümer oder der Verwalter kamen in Betracht. Der BGH hat diese

Regelung dahingehend ergänzt, dass juristische Personen auch eigene Mitarbeiter bzw. Mitarbeiter von Tochterunternehmen als Vertreter benennen dürfen.

2.

a)

Für den Verwalter und die übrigen Wohnungseigentümer ist es wichtig genau zu prüfen, ob ein Vertreter zugelassen werden kann. Wird ein Vertreter zugelassen, der nicht zu zuzulassen war, können sämtliche auf der betreffenden Eigentümerversammlung getroffenen Beschlüsse angefochten werden. Umgekehrt können Beschlüsse ebenfalls angefochten werden, wenn wie im vorliegenden Fall ein Vertreter der zuzulassen ist nicht zugelassen wird.

b)

Ein verwandtes Problem, welches ebenfalls immer wieder bei Eigentümerversammlungen auftaucht, ist die Frage, ob der Wohnungseigentümer sich in der Eigentümerversammlung begleiten lassen kann. Hier ist die Rechtsprechung sehr zurückhaltend. Aus dem Grundsatz heraus, dass Fremde in einer Eigentümerversammlung nichts zu suchen haben und die Eigentümer einen Ort haben sollen, der es ihnen ermöglicht, ohne die Anwesenheit solcher fremden Personen zu diskutieren wird das Begleitungsrecht sehr restriktiv gehandhabt. Nur wenn der betreffende Eigentümer ohne die Anwesenheit seines Begleiters der Versammlung nicht vernünftig folgen kann, kann gegen den Willen der übrigen Eigentümer die Anwesenheit eines solchen Begleiters verlangt werden.

Beispiel: Wohnungseigentümer E ist taubstumm und benötigt einen „Übersetzer“, der in Gebärdensprache ihm mitteilt, was diskutiert wird. Weder der Verwalter noch die übrigen Wohnungseigentümer sind dazu imstande.

Im Beispielsfall wäre hier ausnahmsweise ein Begleiter zulässig, da E ansonsten an der Diskussion nicht teilnehmen kann. Nicht ausreichend ist es, wenn der Begleiter juristische oder wirtschaftliche Fachkenntnisse vermitteln soll, um einen Beschluss besser beurteilen zu können. Hier müsste im Vorfeld die entsprechende Beratung erfolgen.

IV.

Grundsätzlich kann sich jeder Wohnungseigentümer durch einen beliebigen Dritten in der Eigentümerversammlung vertreten lassen. Dieses Recht kann aber durch die Teilungserklärung eingeschränkt sein. Sind solche Regelungen vorhanden muss genau geprüft werden, ob ein gewünschter Vertreter gegebenenfalls zulässig ist. Bei juristischen Personen kann eine Vertretung - auch wenn dies nicht ausdrücklich in der Teilungserklärung geregelt ist - auch durch eigene Mitarbeiter oder Mitarbeiter eines Tochterunternehmens erfolgen. Auch bei Begleitern ist genauestens zu prüfen, ob dieser wirksam an der Eigentümerversammlung teilnehmen kann. Im Einzelfall ist die Beurteilung nicht einfach. Hier ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.