

Vertretung eines Wohnungseigentümers in einer Eigentümerversammlung bleibt schwierig – Anmerkung zu Urteil des Amtsgerichts Charlottenburg (AG Charlottenburg) vom 24.06.2017, 73 C 17/16

I.

Das wesentlichste Organ einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ist die Eigentümerversammlung. Diese muss die wesentlichen Entscheidungen der Gemeinschaft treffen. Ein Eigentümer kann vielfältige Gründe haben sich durch andere in der Versammlung vertreten zu lassen. Bei komplexen Themen kann auch der Wunsch bestehen einen Berater als Begleiter in die Versammlung mitzunehmen. Beides bleibt schwierig. Dies verdeutlicht die hier besprochene Entscheidung des AG Charlottenburg.

II.

1.

Die klagende Eigentümerin (Klägerin) ist Mitglied in einer WEG in Berlin–Charlottenburg und u.a. Eigentümerin eines der Dachböden. In der Teilungserklärung ist unter anderem festgelegt, dass ein Wohnungseigentümer sich in der Eigentümerversammlung durch den Verwalter, seinen Ehegatten oder einen anderen Wohnungseigentümer aufgrund schriftlicher Vollmacht vertreten lassen könne. Ferner ist geregelt, dass jeder Wohnungseigentümer sich durch einen Angehörigen der rechts – oder steuerberatenden Berufe begleiten lassen könne, diesem aber kein Rederecht zustehe.

In der Teilungserklärung ist weiter geregelt, dass der jeweilige Eigentümer der Dachböden das Recht habe, diesen zu Wohnzwecken auszubauen. Der Eigentümer müsse aber eine Sicherheit hinterlegen. Die Klägerin hatte ihren Dachboden ausgebaut und eine entsprechende Sicherheit hinterlegt. Nunmehr dreht sich der Streit darum, ob sie die Sicherheit zurückerhalten kann. Hierzu kam es zu einer Eigentümerversammlung auf welcher sich die Klägerin durch ihren Rechtsanwalt vertreten lassen wollte. Dies wurde von der Verwaltung abgelehnt. Die Gemeinschaft fasste auf dieser Versammlung einen Beschluss dahingehend, die Sicherheit noch nicht zurückzugeben.

2.

Die Klägerin griff diesen Beschluss unter anderem mit der Begründung an, es sei nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechend gewesen ihren Vertreter abzuweisen.

3.

Das Amtsgericht hat die Klage zurückgewiesen. Aufgrund der Regelungen der Teilungserklärung sei die Abweisung ihres Vertreters gerechtfertigt gewesen. Auch der Einbehalt der Sicherheit sei gerechtfertigt gewesen.

III.

1.

Bis auf wenige gesetzliche Ausnahmen müssen Rechtsgeschäfte nicht höchstpersönlich geschlossen werden. Kaufverträge etwa können auch durch Vertreter abgeschlossen werden. Ausnahmsweise, wie etwa bei der Hochzeit, ist eine persönliche Anwesenheit notwendig.

2.

Auch bei der Teilnahme an der Eigentümerversammlung ist es grundsätzlich zulässig, sich vertreten zu lassen. Ein vollständiger Ausschluss dieses Rechts in der Teilungserklärung oder nur die Berechtigung, sich durch den Verwalter vertreten zu lassen, wäre unzulässig. Andererseits sind Eigentümerversammlungen nicht öffentlich. Sie stehen in erster Linie den Wohnungseigentümern zu. Jeder Wohnungseigentümer soll die Gewissheit haben, bei Diskussionen und Erörterungen über die Tagesordnungspunkte nicht von Dritten beobachtet und gegebenenfalls eingeschüchtert zu werden. Außerdem sollen Interna der Gemeinschaft nicht an die Öffentlichkeit getragen werden. Daher müssen Eigentümerversammlungen auch an Orten stattfinden, bei denen gewährleistet ist, dass die Nichtöffentlichkeit gewahrt wird. Daher wäre beispielsweise eine Eigentümerversammlung in einem offenen Speisesaal einer Gaststätte der jedem zugänglich ist unzulässig. Verstöße gegen das Prinzip der Nichtöffentlichkeit führen zur Anfechtbarkeit der auf dieser Versammlung gefassten Beschlüsse.

3.

Aufgrund dieses Spannungsverhältnisses ist eine Beschränkung des Vertretungsrechtes zulässig. Typischerweise wird in der Praxis die Vertretung durch den Verwalter, den Ehegatten des Eigentümers oder einen anderen Wohnungseigentümer zugelassen. Finden sich in der Teilungserklärung derartige Beschränkungen, sind diese maßgeblich. Daher ist bei gegebenem Vertretungswunsch zu prüfen, ob und welche Regelungen in der Teilungserklärung bestehen.

Soll die Vertretung durch eine andere Person erfolgen, als in der Teilungserklärung zugelassen, ist zu prüfen, ob ausnahmsweise die Teilungserklärung ergänzend auszulegen ist. Über die erwähnte Vertretung durch Verwalter, Ehegatten oder andere Eigentümer hinaus hat die Rechtsprechung bei bestimmten Fallkonstellationen nach Treu und Glauben eine Vertretung durch andere Personen, etwa Rechtsanwälte zugelassen. Diese Ausnahmen werden aber sehr zurückhaltend gehandhabt. Zugelassen wurde etwa eine Vertretung bei einem in den USA lebenden Eigentümer oder bei einer schwerkranken im Krankenhaus befindlichen Eigentümerin. Es handelt sich aber immer um Einzelfallentscheidungen.

4.

Von der Vertretung streng zu unterscheiden ist die Begleitung. Vertretung ist die alleinige Teilnahme des Vertreters an der Versammlung, Begleitung die Teilnahme des Eigentümers + eines Dritten. In der Teilungserklärung der WEG in der hier besprochenen Entscheidung gab es sowohl Regelungen hinsichtlich einer Vertretung, wie auch hinsichtlich einer Begleitung. Das AG Charlottenburg stellte fest, dass Regelungen hinsichtlich der Begleitung keine Rückschlüsse auf eine Vertretungsbefugnis erlauben. Da die Vertretung darauf abzielt den Wohnungseigentümer durch eine andere Person zu ersetzen, während die Begleitung darauf abzielt, eine zweite Person neben den Wohnungseigentümer zu stellen, kann von Regelungen zur Begleitung nicht auf die Vertretung geschlossen werden. Es geht um zwei unterschiedliche Komplexe.

Auch bei der Begleitung hat die Rechtsprechung in Ausnahmefällen ein Recht zugestanden, dass neben dem Wohnungseigentümer eine weitere Person anwesend sein darf. Auch dies wird zurückhaltend ausgelegt. Ist im Einzelfall das berechtigte Interesse an der Hinzuziehung eines Beraters gewichtiger ist, als das Interesse der übrigen Wohnungseigentümer die Versammlung auf den Kreis der Wohnungseigentümer zu beschränken, wird ein Recht auf Teilnahme des Begleiters zugestanden.

5.

In der Praxis ist es oftmals anzutreffen, dass die seitens der Verwaltung hinsichtlich der Vertretungs- und/oder der Begleitungsrechte angewandte Praxis nicht mit den Regelungen der jeweiligen Teilungserklärung übereinstimmt. Z.B. werden Personen als Vertreter zugelassen, die nach der Teilungserklärung abzuweisen wären. Dem Verwalter stellt sich irgendwann die Frage, ob er ohne Vorwarnung von der bisherigen Handhabung abweichen kann. Das AG Charlottenburg hält in der Entscheidung fest, es gebe kein schutzwürdiges Vertrauen darauf, dass eine rechtswidrige Verfahrensweise bei früheren Versammlungen auch in Zukunft fortgesetzt werde. Nach Auffassung des AG Charlottenburg könnte der Verwalter somit ohne Vorwarnung auch einen bisher (rechtswidrig) zugelassenen Vertreter in der Versammlung zurückweisen. Es existieren aber auch Entscheidungen des BGH und der Oberlandesgerichte, welche es als treuwidrig ansehen, ohne Vorwarnung auf einer Versammlung von einer bisher ausgeübten Praxis abzuweichen. Auch hier geht es aber immer um Einzelfallentscheidungen, bei denen es auf Details ankommt.

Eine pauschale Antwort kann es daher nicht geben. Es macht z.B. einen Unterschied, ob der gewünschte Vertreter in der Vergangenheit bereits zugelassen wurde oder ob andere Vertreter – welche dieselben Kriterien erfüllen wie der jetzt gewünschte Vertreter – durchgewunken wurden. Auch wie lange die in Rede stehende Praxis bereits ausgeübt wurde spielt eine Rolle.

Verwalter sollten sich nicht darauf verlassen, in jedem Fall ohne Vorwarnung von einer gelebten Praxis abweichen zu können. Sicherer ist es frühzeitig im Vorfeld der Versammlung auf die geplante Änderung der Praxis hinzuweisen. Eigentümer die sich vertreten lassen wollen ist demgegenüber anzuraten, dies frühzeitig mit der Verwaltung abzuklären um gegebenenfalls Zeit zu haben umzuplanen. Der Vertreter sollte immer eine Originalvollmacht in die Versammlung mitnehmen. Auf Verlangen ist diese vorzuweisen.

IV.

Die Entscheidung des AG Charlottenburg verdeutlicht, dass die Vertretung in einer Eigentümerversammlung oder die Begleitung eines Eigentümers in der Eigentümerversammlung von vielfältigen rechtlichen Problemen begleitet ist. Anwaltliche Beratung hierzu ist 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.