



Die Eigentümerversammlung Stimmrecht und Vertretung

Steffen Haase



Teilnahme

Der Verwalter muss die Nichtöffentlichkeit der Eigentümerversammlung beachten.

Zur Teilnahme sind daher zunächst die stimmberechtigten Personen zuzulassen.

Sollten weitere Personen, wie Familienangehörige teilnehmen, ist dies nicht gestattet.

Lösung: Geschäftsordnungsbeschluss

Grundbuchamt



Wissen Sie wer in Ihren Objekten Eigentümer ist?

- Eigentümer in der edv überprüfen
- Anforderung der entsprechenden Listen beim Grundbuchamt

Ätzend aber wichtig!

Grundbuchamt



Wissen Sie wer in Ihren Objekten Eigentümer ist?

OLG Saarbrücken: Verwalter ist verpflichtet, grundbuchrelevante Eigentümerdaten zu ermitteln

5 W 72/06-26

Teilnahme-, Rede- und Stimmrechte



Nichtöffentlichkeit

PRAXISFÄLLE:

Ehegatte/Gattin
siehe oben Grundbuchabgleich

Mitgebrachte Personen zur Versammlung

...

Seite 5 von ???

Ladung und Formalien der ETV



Stammdatenüberprüfung

Ein Wohnungseigentümer wird nicht geladen.

BGH: die unterbliebene Einladung einzelner Eigentümer führt zur Anfechtbarkeit der in der Versammlung gefassten Beschlüsse, nicht aber zu deren Nichtigkeit (NZM 1999, S. 1101)

Risiko: § 49 Abs. 2 WEG

Seite 6 von ???

Teilnahme-, Rede- und Stimmrechte



Nichtöffentlichkeit

Wird die Nichtöffentlichkeit der Eigentümerversammlung bewusst nicht beachtet, sind die gefassten Eigentümerbeschlüsse für ungültig zu erklären, ohne dass es auf die Ursächlichkeit des Verfahrensfehlers für die Beschlussfassung ankommt.

AG Halle, 15.03.2011, 120 C 4333/10

Seite 7 von ???

Teilnahme-, Rede- und Stimmrechte



Stimmrechtsträger

- Grundbuch eingetragene Eigentümer

Verdrängung durch gesetzlichen Vertreter

- Gesetzliche Vertreter (Kinder)
- Betreuer
- Insolvenz- oder Zwangsverwalter
- Testamentvollstrecker, Nachlassverwalter

Seite 8 von ???

Teilnahme-, Rede- und Stimmrechte

Stimmrechtsträger

Nicht aber

- Nießbraucher
- Grundpfandrechtsgläubiger
- Dauerwohnberechtigte



Seite 9 von ???

Teilnahme-, Rede- und Stimmrechte

Nichtöffentlichkeit

dient dem Zweck, die Versammlung von fremden Einflüssen freizuhalten.

Außenstehende Dritte sollen nicht auf den Ablauf der Versammlung und dadurch auf die Meinungsbildung Einfluss nehmen können.

Anders:
Vom Verwalter hinzugezogene Mitarbeiter



Seite 10 von ???

Teilnahme-, Rede- und Stimmrechte



Nichtöffentlichkeit – der Berater

Ja, wenn

- Grund in der Person des Eigentümers
 - Gebrechlichkeit, Alter
 - Sprache
- Schwierigkeit der Tagesordnungspunkte

Aber:

Berater berät den Eigentümer und nicht die Eigentümergemeinschaft

Seite 11 von ???

Teilnahme-, Rede- und Stimmrechte



Nichtöffentlichkeit – der Berater

Ein Wohnungseigentümer, der die deutsche Sprache nur eingeschränkt beherrscht, hat das Recht, sich in der Eigentümerversammlung eines Dolmetschers zu bedienen. Wird die Anwesenheit des Dolmetschers zu Unrecht verweigert, sind die gefassten Beschlüsse anfechtbar, da der Wohnungseigentümer ohne Dolmetscher keine Möglichkeit hat, an der Willensbildung teilzunehmen (AG Wiesbaden, Urteil v. 27.7.2012, 92 C 217/11).

Seite 12 von ???

Teilnahme-, Rede- und Stimmrechte



Teilnahmerecht Mehrhausanlage

WEG besteht aus mehreren Gebäuden.

Gemeinschaftsordnung regelt:

Instandhaltung beschließen die Eigentümer eines Hauses getrennte Buchhaltungskreisläufe sind ebenfalls vorhanden.

Frage:

Wen lade ich ein, wenn es eine außerordentliche Versammlung ist mit einem Tagesordnungspunkt: „Sanierungsmaßnahme am Haus 1“?

Seite 13 von ???

Teilnahme-, Rede- und Stimmrechte



Teilnahmerecht Mehrhausanlage

Antwort:

Alle, aber mit Hinweis in der Ladung, dass nur Haus 1 stimmberechtigt ist.

Die anderen Eigentümer haben ein:

Anwesenheits-, Teilnahme- und Rederecht

Seite 14 von ???

Teilnahme-, Rede- und Stimmrechte



Wie schwer wiegt nun meine Stimme?

- Kopfprinzip (gesetzliches Stimmrecht)
- Objektstimmrecht (Einheiten)
- Wertstimmrecht (Miteigentumsanteilen)

Drum prüfe genau wer eine Versammlung leitet!

Seite 15 von ???

Teilnahme-, Rede- und Stimmrechte

Abstimmung hessisch:

WEG mit gesetzlichem Kopfprinzip

8 Eigentümer – 9 Wohnungen

Die 9. Wohnung steht im Miteigentum der Eigentümer der Einheiten 1+2

Es kommt zu einer Kampfabstimmung

Die Eigentümer 1-4 stimmen mit JA

Die Eigentümer 5-8 stimmen mit NEIN

Verwalter verkündet abgelehnt – zu recht?



Seite 16 von ???

Teilnahme-, Rede- und Stimmrechte



Abstimmung hessisch:
AG Offenbach, 27.04.2012 – 330 C 202/11

Sind 2 ET jeweils Alleineigentümer einer Einheit als auch Miteigentümer einer dritten WE, so steht ihnen nicht nur Jeweils eine (allein abzugebene) Stimme, sondern zusätzlich eine weitere (gemeinschaftlich abzugebene) Stimme zu, da der Alleineigentümer einer Wohnung und die Rechtsgemeinschaft an einer Wohnung zwei verschiedene Eigentümer sind.

Seite 17 von ???

Stimmrechtsvollmachten



Grundlagen der Stellvertretung (§§ 164 ff. BGB)

- Abgabe einer eigenen Willenserklärung
- im Namen des Vertretenen
- innerhalb bestehender Vertretungsmacht

Liegen diese drei Voraussetzungen vor, wirkt die Erklärung des Vertreters unmittelbar für und gegen den Vertretenen.

Seite 18 von ???

Stimmrechtsvollmachten



Worauf man achten sollte!

Stammt die Vollmacht tatsächlich vom Eigentümer?
Nach zutreffender Ansicht ist der Verwalter nicht per se verpflichtet, vor jeder Versammlung das Grundbuch einzusehen.

Freilich hat er die Möglichkeit hierzu, weil er ein berechtigtes Interessen i.S.v. § 12 GBO hat. Er sollte im Zweifel Einsicht nehmen, wenn er Zweifel an der Zusammensetzung der Gemeinschaft hat.

Probleme entstehen in der Praxis häufig, wenn das Wohnungseigentum mehreren Personen gehört.

Von geradezu herausragender Bedeutung sind Formfragen und Weisungen durch die Eigentümer.
Ferner relevant: Interessenkonflikte des Verwalters.

Seite 19 von ???

Stimmrechtsvollmachten



Grundsatz: Steht das Eigentum mehreren zu, muss die Erklärung daher **von allen Eigentümern** oder aber zumindest **im Namen aller** abgegeben sein.

Abzulehnen ist aber die von manchen Gerichten angenommene Vermutung, **Ehegatten** handelten stets für den anderen mit und seien dazu auch berechtigt.

Seite 20 von ???

Stimmrechtsvollmachten



§ 174 BGB:

Ein einseitiges Rechtsgeschäft, 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.

Seite 21 von ???

Stimmrechtsvollmachten



Verstoß gegen § 174 BGB führt zur **Unwirksamkeit** der Stimme.
Die h.M. verlangt Vorlage der Vollmacht im **Original!!!!**

Seite 22 von ???

Stimmrechtsvollmachten



Bei Bestehen einer Formvereinbarung kommt es – anders als in den Fällen des § 174 BGB – nicht darauf an, ob ein Eigentümer die Zurückweisung erklärt.

Denn der Verwalter hat als Versammlungsleiter die **Amtspflicht**, über die Einhaltung der GO zu wachen.

Daraus folgt, dass er die ihm nicht formgerecht vorliegenden Vollmachten nicht ausüben darf und andere Vertreter, die sich nicht legitimieren können, zurückweisen muss.

Seite 23 von ???

Stimmrechtsvollmachten



Vollmacht im pdf-Format

Haben die Wohnungseigentümer für Vollmachten die Schriftform vereinbart, genügt der Nachweis einer Stimmrechtsvollmacht im pdf-Format nicht.

LG München I, 15.4.2010, 1 T 5151/10

Seite 24 von ???

Stimmrechtvollmachten



Gemeinschaftsordnung:

Jeder Eigentümer kann sich vertreten lassen durch seinen Ehegatten, den Verwalter oder einen anderen Eigentümer.

Der Eigentümer erteilt dem Verwalter Vollmacht. Nun kommt ein Eigentümer der ebenfalls eine Vollmacht des Eigentümers vorlegt.

Seite 25 von ???

Stimmrechtvollmachten



BGH V ZR 178/11, 30.03.2012

Die gleichzeitige Bevollmächtigung mehrerer Personen ist zulässig.

Mehrere Bevollmächtigte müssen sich untereinander einigen, wie abgestimmt wird, da sie lediglich eine Stimme haben, wenn auch durch mehrere vertreten wird.

Analogie zu § 25 Absatz 2 Satz 2 WEG

Seite 26 von ???

Stimmrechtsvollmachten



Ist der Vertretene vom Stimmrecht ausgeschlossen, kann der Verwalter ihn nicht vertreten.

Wichtige Ausschlüsse nennt § 25 V WEG:
Vornahme eines die Verwaltung betreffenden Rechtsgeschäfts mit dem Eigentümer oder Einleitung/Erledigung eines Rechtsstreits gegen ihn.

Ist der Verwalter Eigentümer, darf er etwa bei seiner Entlastung oder Abberufung aus wichtigem Grund nicht mitstimmen.

Nach h.M. gilt das entsprechend bei einer Vertretung.
Anders OLG München (ZMR 2011, 148)

Ein Stimmverbot besteht aber dann nicht, wenn der Eigentümer das Stimmverhalten vorgibt.

Geht es um die Verwalterwahl, darf er ebenfalls abstimmen
(s. BGHZ 150, 46; OLG Hamm ZWE 2007, 40).

Seite 27 von ???

Stimmrechtsvollmachten



Ist der Verwalter vom Stimmrecht ausgeschlossen, droht die Stimme zu „verfallen“. Es kann daher im Interesse des Eigentümers liegen, die Stimme auf eine andere Person zu übertragen.

Zur Unterbevollmächtigung ist der Verwalter nur dann berechtigt, wenn die Vollmacht diese Befugnis enthält.

Auch hier ist eine Auslegung geboten. Es empfiehlt sich daher, eine ausdrückliche Regelung in das Formular aufzunehmen.

Fehlt eine Regelung, ist eine Unterbevollmächtigung m. E. statthaft, wenn der Eigentümer den Verwalter trotz des erkennbaren Interessenkonflikts bevollmächtigte.

Der Verwalter kann die Person auswählen, darf ihr aber keine Weisungen erteilen!

Seite 28 von ???

Weisungen



Gemäß dem Schuldrecht des BGB hat 2008 das AG Merseburg bestätigt, dass gemäß der Entscheidung des KG Berlin vom 08.01.1997 die Verantwortung für die Wahrnehmung eines Stimmrechts nur in der Sphäre des Wohnungseigentümers verbleibt, weil eine Bevollmächtigung nach dem gesetzliche Leitbild im Außenverhältnis regelmäßig nicht eingeschränkt ist und ein weisungswidriges Verhalten allenfalls zu Ersatzansprüchen im Innenverhältnis führt.

Seite 29 von ???

Weisungen



Das bedeutet, dass Weisungen auf einer Vollmacht keinerlei Bedeutung gegenüber der WEG oder dem Verwalter haben, wenn dieser nicht Bevollmächtigter ist.

Wenn ein Vollmachtnehmer Weisungen nicht ausführt, ist trotzdem seine Abstimmung wirksam.

Er muss sich in Form von möglich, kaum Nachzuweisenden Schadensersatzansprüchen Rechtfertigen.

Seite 30 von ???

Stimmrechtsauschlüsse



Nein,

bei Vereinbarung, dass ein zahlungssäumiger Eigentümer vom Teilnahme / Stimmrecht ausgeschlossen sein soll.

Seite 31 von ???

Stimmrechtsauschlüsse



Ja,

nach §25 Absatz 5 WEG bei

- Rechtsgeschäft mit ihm
- Einleitung oder Erledigung eines Rechtsstreites gegen ihn
- Zur Veräußerung des Wohneigentums i.S.d. §§18, 19 WEG rechtskräftig verurteilt ist

Seite 32 von ???

Stimmrechtsauschlüsse



Abschluss Rechtsgeschäft

- Entlastung – Verwalter, Beirat + als Vertreter
- Verwaltervertrag
anders Bestellung

Seite 33 von ???

Stimmrechtsauschlüsse + Beschlussfähigkeit



Versammlung beschlussfähig,
ohne Verwaltervollmachten nicht beschlussfähig

TOP Verwaltervollmacht

Wie verhalten Sie sich?

Seite 34 von ???

Majorisierung



= Stimmübergewichtes

Das Abstimmungsverhalten eines ET ist nicht allein aufgrund des Stimmübergewichtes als majorisierend anzusehen.

Es müssen Umstände hinzutreten, die gem. §242 BGB Die konkrete Ausübung als rechtsmißbräuchlich erscheinen lassen.

Seite 35 von ???

Beschlussverkündung durch den Verwalter



Beschlussverkündung

Die Verkündung des Beschlussergebnisses hat für die Entstehung des Beschlusses eine sog. konstitutive (rechtsbegründende) Wirkung ([BGH v. 23.8.2001, V ZB 10/01, NJW 2001, 3339](#)), d. h.: ohne Verkündung kein Beschluss.

Der Inhalt eines Beschlusses wird durch die Verkündung bestimmt.

Zuständig für die Beschlussverkündung ist der Versammlungsleiter.

Seite 36 von ???

Beschlussverkündung durch den Verwalter



Beschlussverkündung

Abstimmungsergebnis:
Ja-Stimmen
Nein-Stimmen
Enthaltungen
Gesamt

Der Beschlussantrag ist damit **angenommen / nicht angenommen.**

Seite 37 von ???

THE END



Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Seite 38 von ???