

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Massimo Füllbeck [386]

Auslegung einer Vertreterklausel in der Gemeinschaftsordnung

Zur Frage, ob der SEV-Verwalter trotz Vertreterklausel als Bevollmächtigter an der Eigentümerversammlung teilnehmen darf.

LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 10.11.2022, Az. 2 - 13 S 54/22

Der Fall:

Mit Klage begehrt die Klägerin die Anfechtung von Beschlüssen, die auf der Eigentümerversammlung vom 14.07.2021 beschlossen wurden.

Die Klägerin hat die C GmbH mit der Verwaltung ihres Sondereigentums betraut, deren Geschäftsführer, der Zeuge X, verlangte auf der Eigentümerversammlung vom 14.07.2021 als Bevollmächtigter der Klägerin teilnehmen zu dürfen. Die Teilnahme wurde ihm unter Hinweis auf § 10 Nr. 4 der Teilungserklärung vom 13.06.1993 verwehrt, in welcher es heißt:

„Ein Wohnungseigentümer kann sich in einer Wohnungseigentümerversammlung nur durch seinen Ehegatten, den Verwalter oder einen anderen Wohnungseigentümer der Gemeinschaft oder einen zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Dritten aufgrund schriftlicher Vollmacht vertreten lassen.“

Das Amtsgericht hat die Klage mit der Begründung, der Geschäftsführer der C GmbH falle nicht unter die wirksame Vertretungsklausel in § 10 Nr. 4 der Teilungserklärung, abgewiesen. Hiergegen richtet sich die Berufung der Klägerin. Die Klägerin hält § 10 Nr. 4 der Teilungserklärung für unwirksam und ist der Auffassung, dass vorliegend auf Grund von Treu und Glauben eine Ausnahme von der Vertretungsregelung zu machen sei.

Das Problem:

In der Praxis gibt es zahlreiche Gemeinschaftsordnungen, die den Vertreterkreis einschränken. Im vorliegenden Fall stellte sich die Frage, ob der Sondereigentumsverwalter im Sinne der o. g. Klausel zum Kreis der Vertreter gehört.

Die Entscheidung des Gerichts:

Die Klägerin bekam kein Recht. Das Amtsgericht hat zutreffend festgestellt, dass der Zeuge X nicht den Vertretungsregelungen der Vertretungsklausel der Teilungserklärung unterfällt und diese Vertretungsklausel darüber hinaus auch wirksam ist.

Insbesondere ist der (Miet-)Verwalter einer Sondereigentumseinheit nicht „der Verwalter“ iSd Vertreterklausel, denn diese erfasst ersichtlich den nach § 26 WEG bestellten Verwalter.

Die Befugnis, sich bei einer Wohnungseigentümerversammlung durch jeden Dritten vertreten zu lassen, kann durch eine Vereinbarung der Wohnungseigentümergeinschaft beschränkt werden, unzulässig ist nur, die Möglichkeit einer Vertretung gänzlich auszuschließen oder auf die Person des Verwalters zu beschränken. So liegt der Fall hier nicht.

Sowie die Klägerin meint, weil für sie keine der in der Vertreterklausel aufgeführten Varianten in Betracht kämen, sei die Vertretungsregelung unwirksam bzw. könnten sich die Beklagten nach den Grundsätzen von Treu und Glauben (§ 242 BGB) nicht auf die Regelung berufen, folgt die Kammer dieser Auffassung nicht. Eine Vertretungsregelung wie sie hier gefasst wurde, bezweckt vor allem, die Versammlungen von gemeinschaftsfremden Einwirkungen freizuhalten und den Kreis

der Vertretungsberechtigten auf Personen zu beschränken, die entweder mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums betraut sind (Verwalter), als Wohnungseigentümer bereits an der Versammlung teilnehmen dürfen oder dem vertretenen Wohnungseigentümer besonders nahe stehen. Im Einzelfall kann es den anderen Wohnungseigentümern auf Grund besonderer Umstände nach Treu und Glauben verwehrt sein, sich auf eine Vertreterklausel zu berufen. Die Rechtsprechung hat solche Ausnahmen etwa angenommen, wenn - in einer kleinen, im Wesentlichen selbst genutzten Wohnanlage zwischen den Wohnungseigentümern erhebliche Spannungen bestanden oder die zugelassenen Vertreter wegen Interessenkollision für den Vertretenen unzumutbar waren. Ein solcher Einzelfall liegt hier nicht vor.

Praxis-Tipp:

Das Gericht wies noch darauf hin, dass der SEV-Verwalter keine Person zur Berufsverschwiegenheit verpflichteter Dritter ist. Dies sind in der Regel Rechtsanwälte etc. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ