

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [0232]

Neuigkeiten des BGH zur Vertretung in einer Eigentümerversammlung

Eine Bestimmung in der Teilungserklärung, nach der ein Wohnungseigentümer sich in der Eigentümerversammlung nur durch den Ehegatten, einen Wohnungseigentümer oder den Verwalter vertreten lassen können, ist regelmäßig dahin ergänzend auszulegen, dass sie auch für juristische Personen gilt und dass diese sich nicht nur durch ihre organschaftlichen Vertreter, sondern auch durch einen ihrer Mitarbeiter vertreten lassen können.

Eine solche Vertretungsklausel ist ferner regelmäßig ergänzend dahin auszulegen, dass sich eine juristische Person in der Eigentümerversammlung jedenfalls auch von einem Mitarbeiter einer zu demselben Konzern gehörenden (weiteren) Tochtergesellschaft vertreten lassen darf, wenn diese für die Verwaltung der Sondereigentumseinheiten zuständig ist.

BGH, Urteil vom 28. Juni 2019
Az. V ZR 250/18

Der Fall:

In der Teilungserklärung ist bestimmt:

„Ein Wohnungseigentümer kann sich nur durch seinen Ehegatten, einen anderen Wohnungseigentümer aus der Gemeinschaft oder den Verwalter in der Versammlung vertreten lassen. Der Vertreter bedarf einer schriftlichen Vollmacht, die dem Verwalter spätestens vor Beginn der Versammlung auszuhändigen ist.“

Anlässlich einer Eigentümerversammlung wollte sich eine Eigentümerin (eine GmbH) durch die Mitarbeiterin eines 100% Tochterunternehmens vertreten lassen, welche mit der Verwaltung der Wohnungen betraut war. Der Verwalter wies diese Vollmacht zurück, so dass ohne

Berücksichtigung der Stimmen der GmbH, entsprechende Beschlüsse gefasst wurden.

Es kam zum Rechtsstreit, in welchem geklärt werden musste, ob die Zurückweisung der Vollmachten in Ordnung war.

Das Problem:

Die Regelungen zur Vertretung in einer Eigentümerversammlung sind abdingbar, d. h. jede Teilungserklärung kann andere Regelungen enthalten.

Im vorliegenden Fall war fraglich, ob eine juristische Person sich durch Mitarbeiter oder nur durch einen organschaftlichen Vertreter (z. B. Geschäftsführer) vertreten lassen kann. Hinzu kam, dass diese Mitarbeiterin auch noch in einem Tochterunternehmen beschäftigt war.

Die Entscheidung des Gerichts:

Der BGH gab der GmbH recht, denn die Vertreterbeschränkung in der Teilungserklärung weist insoweit eine unbeabsichtigte Regelungslücke auf.

An den Fall, dass eine juristische Person Wohnungseigentümerin ist, wurde bei Errichtung der Teilungserklärung offensichtlich nicht gedacht.

Daher ist eine Bestimmung in der Teilungserklärung, nach der Wohnungseigentümer sich in der Eigentümerversammlung nur durch den Ehegatten, einen Wohnungseigentümer oder den Verwalter vertreten lassen können, regelmäßig dahin ergänzend auszulegen, dass sie auch für juristische Personen gilt. Eine Vertretungsklausel ist daher regelmäßig - und so auch hier - ergänzend dahingehend auszulegen, dass sich eine juristische Person in der

Eigentümerversammlung jedenfalls auch von einem Mitarbeiter einer zu demselben Konzern gehörenden (weiteren) Tochtergesellschaft vertreten lassen darf, wenn diese für die Verwaltung der Sondereigentumseinheiten zuständig ist

Praxis-Tipp:

Endlich konnte der BGH diese wichtigen Rechtsfragen für die Praxis klären, denn offensichtlich vergessen die Verfasser der Teilungserklärungen das es auch juristische Personen gibt, die keinen Ehegatten haben und natürlich auch daran interessiert sind, dass Ihre Interessen vernünftig vertreten werden.

Aber Vorsicht: Bei jeder Teilungserklärung muss genau auf den Wortlaut der Vertreterklausel geachtet werden. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

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