

Stimmrechtsvollmacht für die Wohnungseigentümerversammlung

I. Einführung

Rechtsgrundlagen:

§§ 5 Abs. 4, 25 WEG und §§ 164 ff. BGB. Allerdings regelt das Wohnungseigentumsgesetz die Stimmrechtsvertretung des Wohnungseigentümers nicht ausdrücklich; sie ergibt sich nur mittelbar aus § 25 Abs. 2 Satz 2 WEG. Es ist herrschende Rechtsmeinung, dass das Stimmrecht kein höchstpersönliches Recht darstellt und so ein Wohnungseigentümer grundsätzlich auch einen jeden Dritten (somit z.B. auch einen RA) zu seiner Vertretung in einer Eigentümerversammlung und zur Ausübung des Stimmrechts in eigenem Namen (für den Vertretenen) bevollmächtigen und ermächtigen kann. Das Stimmrecht ist zwar nicht übertragbar, jedoch durch einen Vertreter aufgrund eines Auftrags- oder Gefälligkeitsverhältnisses ausübbar. Spezielle, grds. zu beachtende Vollmachtsregelungen finden sich im Übrigen häufig auch in der Gemeinschaftsordnung; insoweit existieren häufig **vertretungseinschränkende** Klauseln, etwa des Inhalts, dass "Vertretung nur durch einen anderen Miteigentümer oder den Verwalter oder ..." zulässig ist. Einer nicht vertretungsberechtigten Person könnte hier die Teilnahme (und Stimmrechtsvertretung) – für diesen konkreten Versammlungstermin – nur über einen spontanen Geschäftsordnungsbeschluss (einfachen Mehrheitsbeschluss) ermöglicht und gestattet werden. Erschienene Ehegatten dürften wohl stets vertretungsberechtigt sein.

Erläuterungen:

Unstreitig besitzt ein Vollmachtgeber (also der vertretene Eigentümer) auch die Möglichkeit, im Innenverhältnis dem Vollmachtnehmer (dem Vertreter) Weisungen, d.h. also auch Abstimmungsweisungen zu einzelnen Tagesordnungspunkten zu erteilen. Das hier vorgeschlagene Vollmachtmuster berücksichtigt solche Weisungsmöglichkeiten; auf weisungsgemäße Abstimmung können sich allerdings Gemeinschaften und Versammlungsleiter grds. nicht berufen.

Was die Person des Stimmrechtsvertreters betrifft, ist primär der Wortlaut der Vereinbarung (Gemeinschaftsordnung) maßgebend. Enthält eine Gemeinschaftsordnung keine einschränkende Klausel, wird – wie oben erwähnt – auch das Vertretungsrecht einer "gemeinschaftsfremden" dritten Person anzuerkennen sein. Ob der Bevollmächtigte berechtigt ist, Untervollmacht zu erteilen, beurteilt sich nach der Interessenlage und dem Willen des Vertretenen, ergänzend auch nach dem Wortlaut der erteilten Vollmacht. Im Zweifel ist es eine Frage der Auslegung, ob eine Verpflichtung des Vertreters besteht, die Vollmacht höchstpersönlich auszuüben.

Von Stimmrechtsvertretungen ist das **Teilnahmerecht** Dritter (Berater/Begleitpersonen) in Versammlungen zusammen mit einem Eigentümer zu unterscheiden. Eine Versammlung ist grds. **nicht öffentlich** (der BGH); nur ausnahmsweise ist deshalb die Teilnahme Dritter zu gestatten (z.B. bei schwierigen, nur vor Ort zu klärenden Rechtsfragen, geistiger oder körperlicher Behinderung des Eigentümers); möglich sind allerdings auch hier Geschäftsordnungsbeschlüsse.

Nach § 25 Abs. 5 WEG kann es zu Stimmrechtsausschlüssen des Vertreters (Eigentümers/Verwalters) kommen, die dann grds. nach h.M. auch Stimmrechtvollmachten erfassen. Evtl. besteht hier weisungsfreies Weiterübertragungsrecht.

Stimmrechtvollmachten können auch jederzeit **widerrufen** und neu ausgestellt werden; rechtswirksam ist i.Ü. die zeitlich zuletzt ausgestellte Vollmacht. Erscheint der betreffende, vollmachtgebende Eigentümer doch selbst in der Versammlung, wird seine früher gegebene Vollmacht gegenstandslos. Vollmachten können und sollten i.Ü. selbst dann noch schnell ausgestellt werden, wenn Eigentümer vorzeitig eine Versammlung verlassen müssten; auf diese Weise kann der Eintritt einer evtl. Beschlussunfähigkeit vermieden werden.

Vollmachtserteilungen sind in der **Anwesenheitsliste** zu vermerken, bei Aushändigung beweisbar dieser Liste auch i.d.R. beizuheften und in die Protokollakte zu nehmen.

Form: Die Vollmachterteilung ist kraft Gesetzes nicht an eine Schriftform gebunden (Ausn.: anderslautende ausdrückliche Vereinbarung in der Gemeinschaftsordnung, was die Regel sein dürfte); auch eine mündliche Bevollmächtigung ist deshalb gültig. Aus Beweisgründen ist allerdings schriftliche Bevollmächtigung dringend zu empfehlen, möglichst bezogen auf den konkreten Versammlungstermin mit entsprechender Tagesordnung.

II. Muster

An

.....

(Die Verwaltung oder den Bevollmächtigten)

Vollmacht für die Eigentümerversammlung der Wohnanlage.....

am

Ich,

Anschrift:

bin Eigentümer der Wohnung Nr. lt. Teilungserklärung

der Garage Nr.lt. Teilungserklärung

des Teileigentumslt. Teilungserklärung

des Hobbyraums Nr.lt. Teilungserklärung

Ich **bevollmächtige** (Anm. 1)

Herrn/Frau (Wohnungseigentümer)

Herrn/Frau (Dritten)

Herrn/Frau (Verwaltung) (Anm. 2)

Herrn/Frau (Verwaltungsbeiratsvorsitzenden)

Herrn/Frau (Verwaltungsbeiratsmitglied)

Herrn/Frau (meinen Ehepartner),

mich in der Eigentümerversammlung am zu vertreten; dabei

- stelle ich sämtliche Abstimmungen und Entscheidungen vorbehaltlos in das Ermessen meines Vertreters oder

2. () bitte ich meinen Vertreter, zu den einzelnen mir bekannten Tagesordnungspunkten wie folgt abzustimmen (**interne** Stimmrechtsweisung):
- a) zu TOP 1:
 - b) zu TOP 2:
 - c) zu TOP 3:
 - d) zu TOP 4:

.....

Die Vollmacht ist übertragbar, eine Unterbevollmächtigung daher zulässig. Der Bevollmächtigte bzw. Unterbevollmächtigte ist von der Beschränkung des § 181 BGB befreit.

....., den

(Unterschrift) (notarielle Beglaubigung ist nicht erforderlich)

Anmerkung:

(1) Ein Bevollmächtigter muss nicht unbedingt eine ihm ausgehändigte Vollmacht annehmen, sollte dann allerdings dem Vollmachtgeber unverzüglich über seine Annahmeverweigerung Nachricht geben.

Nicht immer empfehlenswert aufgrund möglicher Stimmrechtsausschlüsse eines bevollmächtigten Verwalters nach § 25 Abs. 5 WEG zu einzelnen Tagesordnungspunkten (z.B. Entlastung oder Verwaltervertragsabschluss)!