
Verwaltungspraxis

Univ.-Prof. Dr. Martin Häublein*

Textformvollmacht auch bei Vertretung unter Eheleuten

Nach § 25 III WEG sind Vollmachten zur Vertretung von Wohnungseigentümern bei der Beschlussfassung seit dem 1.12.2020 textformbedürftig. Der Beitrag geht der Frage nach, ob sich der Versammlungsleiter auch dann eine solche Vollmacht vorlegen lassen muss, wenn sich Eheleute, denen das Eigentum gemeinsam gehört, untereinander vertreten.

I. Ausgangspunkt: Kontrolle formgerechter Vollmachten durch den Versammlungsleiter

Nach dem bis zum 30.11.2020 geltenden Recht waren Stimmrechtsvollmachten nach dem WEG formfrei. Der Versammlungsleiter war – abgesehen von den Fällen, in denen in der Gemeinschaftsordnung eine bestimmte Form für Voll-

machten vereinbart war – nach § 174 S. 1 BGB berechtigt, aber nicht verpflichtet, die Vorlage einer Vollmachtsurkunde zu verlangen.¹

Das hat sich durch die WEG-Reform 2020 geändert.² Nunnmehr hat der Vorsitzende der Versammlung, nach § 24 V WEG also regelmäßig der Verwalter, das Vorliegen formge-

* Der Autor lehrt in Innsbruck und ist stellv. Präsident des eid Evangelischer Immobilienverband Deutschland.

1 S. dazu Häublein ZWE 2012, 1 (3 ff.).

2 Hierzu etwa Bärmann/Merle, 15. Aufl. 2023, WEG § 25 Rn. 82; Häublein ZWE 2021, 385 (388); wohl auch BeckOK WEG/Bartholome, 51. Ed. 1.1.2023, § 25 Rn. 94: Zulassung nur bei Vollmachtsnachweis.

rechter Vollmachtsurkunden von sich aus zu prüfen. Zu seinen Pflichten gehört es nämlich, die Versammlung so zu organisieren und zu leiten, dass der gesetzliche Rahmen eingehalten wird. Die Formvorschrift sichert den Grundsatz der Nichtöffentlichkeit, über dessen Einhaltung der Versammlungsleiter zu wachen hat.

II. Vertretung von Miteigentümern als Voraussetzung für eine wirksame Stimmabgabe

Gehört das Eigentum mehreren Personen, muss die damit verbundene Stimme einheitlich ausgeübt werden (s. § 25 II 2 WEG). Wird die Stimme nicht einheitlich ausgeübt, ist sie unwirksam und nicht mitzuzählen. Eine nicht einheitliche Ausübung liegt auch dann vor, wenn ein Miteigentümer keine Stimme abgibt, während der oder die anderen Miteigentümer mitstimmen.

Sofern auf der Versammlung nicht sämtliche Miteigentümer einer Einheit persönlich anwesend sind, kann von der notwendigen einheitlichen Stimmabgabe nur ausgegangen werden, wenn die abwesenden Miteigentümer (wirksam) vertreten werden. Das bedeutet: Gibt nur einer der Mitberechtigten in der Versammlung seine Stimme ab und vertritt nicht gleichzeitig die anderen mit, so ist diese Stimmabgabe insgesamt ungültig.³

Vereinzelte ist die Ansicht geblieben, der Versammlungsleiter habe davon auszugehen, dass anwesende Miteigentümer auch für die Abwesenden stimmten und hierzu im Zweifel von diesen auch bevollmächtigt seien.⁴ Vor allem nach Einführung von § 25 III WEG, der keine Sonderregelung für Miteigentümer enthält, ist davon auszugehen, dass für die Vertretung von Miteigentümern untereinander insofern keine Besonderheiten gelten. Übt der Anwesende das Stimmrecht für den oder die Abwesenden auf der Grundlage einer rechtsgeschäftlich erteilten Vertretungsmacht (Vollmacht) aus, muss er diese in Textform nachweisen.⁵ Zwar gibt es, soweit ersichtlich, noch keine Gerichtsentscheidungen, die dieser Frage nach dem reformierten WEG nachgehen mussten. Erste Stellungnahmen im Schrifttum gehen aber überzeugend davon aus, dass der auf der Versammlung anwesende Miteigentümer die Vollmacht der weiteren Mitberechtigten in Textform vorlegen muss.⁶

III. Keine Sonderbehandlung von Ehegatten

Noch zum alten Recht haben mehrere Obergerichte die Ansicht vertreten, dass sich Ehegatten untereinander nicht durch formgerechte Vollmachten legitimieren müssten. Diese – zum Teil nicht näher begründeten und insofern auch nicht überzeugenden – Entscheidungen können auf das neue Recht nicht übertragen werden.

Zum einen stimmt bereits der Ausgangspunkt nicht mehr, der Vorsitzende sei nicht gehalten, bei der Abgabe der Stimme durch einen Mitberechtigten dessen Ermächtigung

durch die übrigen zu prüfen.⁷ Wie unter I. ausgeführt, hat sich die Rechtslage insofern in Richtung einer Prüfpflicht verändert. Zum anderen ergaben sich in den Sachverhalten, die den Entscheidungen zugrunde lagen, die Formvorgaben für die Vollmachten aus den jeweiligen Gemeinschaftsordnungen. Diese mussten ausgelegt werden, was nach Ansicht mancher Gerichte zu dem Ergebnis führte, diese Vereinbarungen seien auf die Vertretung unter Mitberechtigten nicht anzuwenden.⁸ Eine solche Reduktion des § 25 III WEG würde hingegen eine Gesetzeslücke erfordern, die nicht zu erkennen ist. Wenn vereinzelt behauptet wurde, „es sei anerkannt“, dass Ehegatten jeweils einzeln berechtigt sind, auch allein das gemeinschaftliche Stimmrecht ihrer Einheit wahrzunehmen,⁹ ist das selbstverständlich keine tragfähige Begründung, sondern eine Behauptung, die jedenfalls zum neuen Recht leicht zu widerlegen ist.

Soweit nämlich bereits Stellungnahmen zu der hier untersuchten Frage vorliegen, gehen diese davon aus, dass für Mitberechtigte an einer Sondereigentumseinheit im Allgemeinen und Ehegatten im Besonderen keine Besonderheiten gelten.¹⁰

IV. Empfehlung für die Verwaltungspraxis

In der Vergangenheit erfolgte in vielen Gemeinschaften eine Kontrolle von Vollmachtsurkunden entweder gar nicht oder zumindest nicht bei der Vertretung von Ehegatten. Die Verwalter sind nach dem oben Gesagten verpflichtet, diese Praxis zu ändern (s. oben I.). Dabei sollten sie davon ausgehen, dass jeder anwesende Wohnungseigentümer das Recht hat, eine solche Kontrolle einzufordern und ggf. selbst vorzunehmen.

Damit der auf der Versammlung erscheinende Miteigentümer von der Kontrolle der Vollmacht nicht überrascht wird, empfiehlt es sich, die Eigentümer vor der Versammlung auf die geänderte Rechtslage hinzuweisen. Das kann durch einen entsprechenden Hinweis in der Ladung geschehen, worauf bereits an anderer Stelle in dieser Zeitschrift hingewiesen wurde.¹¹ ■

3 Dazu etwa OLG Düsseldorf Beschl. v. 9.7.2003 – 3 Wx 119/03, BeckRS 2003, 30322908 = ZMR 2004, 53.

4 OLG Rostock Beschl. v. 12.9.2005 – 7 W 43/03, BeckRS 2005, 12220.

5 Für gesetzliche Vertreter gilt die Norm nach einhM hingegen nicht; statt vieler Hugel, Wohnungseigentum/Elzer, 5. Aufl. 2021, § 12 Rn. 118; Jennißen/Schultzky, WEG, 5. Aufl. 2022, § 25 Rn. 94.

6 MüKoBGB/Hogenschurz, 9. Aufl. 2023, WEG § 25 Rn. 15; für weitere Nachw. s. unter III.

7 BayObLGZ 1994, 98 (100).

8 BayObLGZ 1994, 98 (100); OLG Düsseldorf ZMR 2006, 56.

9 OLG Frankfurt a. M. Beschl. v. 7.8.1996 – 20 W 543/95, BeckRS 1996, 13182.

10 Hugel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 25 Rn. 34; s. auch Jennißen/Schultzky § 25 Rn. 94 und Rn. 96 zu Schriftformvereinbarungen; zust. Köhler, Anwalts-Handbuch Wohnungseigentumsrecht/Scheuer, 5. Aufl. 2023, Rn. 3.176; Häublein ZWE 2021, 103 (104).

11 S. hierzu meinen Formulierungsvorschlag in ZWE 2021, 103 (104).