

Gemeinschaften der Wohnungseigentümer

hier: Nichtöffentlichkeit bei Eigentüerversammlungen

Die WEG-Versammlung ist nicht öffentlich (vgl. BGH V ZB 24/92, NJW 1993, 1329).

Es dürfen folglich nur Personen teilnehmen, die entweder Eigentümer sind oder durch (zulässige rechtsgeschäftliche) Vollmacht den Eigentümer vertreten oder kraft Amtes (bspw. Zwangsverwalter) oder kraft Gesetz (bspw. die Eltern eines Minderjährigen) als Vertreter teilnehmen. Sofern die Teilungserklärung **keine** Beschränkung enthält, kann sich ein Wohnungseigentümer grundsätzlich durch jedermann in der Versammlung vertreten lassen. Der Vertretene **darf dann aber selbst nicht** an der Versammlung teilnehmen (vgl. Bärman/Pick/ Merle, Wohnungseigentumsgesetz, 9. Aufl., § 24 RZ 75).

Auf Verlangen des Verwalters oder eines jeden Versammlungsteilnehmers muss der Vertreter aber das Original der Vollmachtsurkunde vorlegen. Es genügt eine Vollmacht in Textform.

In vielen Gemeinschaftsordnungen ist jedoch bestimmt, dass sich die Wohnungseigentümer in der Versammlung nur durch einen eingeschränkten Personenkreis vertreten lassen können, wie z. B. den Verwalter, einen anderen Eigentümer oder den Ehegatten. In diesen Fällen ist ein Bevollmächtigter der nicht zu diesem Personenkreis gehört, **weder teilnahme-, noch stimmberechtigt** (vgl. BGH V ZB 1/1986 NJW 1987, 650).

Der Sinn einer solchen Regelung liegt regelmäßig darin, die Diskussion im Kreis der Eigentümer zu belassen und zu verhindern, dass interne Angelegenheiten nach außen getragen werden und während der Stimmabgabe fremde Einflüsse auf die Gemeinschaft einwirken.

Neben den Fällen der Vertretung stellt sich die Frage nach einem Teilnahmerecht von Beratern oder von Gästen. Nach h. M. kann über die Anwesenheit von Gästen **nicht** durch Mehrheitsbeschluss entschieden werden, da jeder Eigentümer ein individuelles Recht auf Nichtöffentlichkeit der Versammlung hat. Gäste sind daher nur dann zugelassen, wenn ausnahmslos alle anwesenden Eigentümer mit der Anwesenheit des Gastes einverstanden sind (vgl. Niedenführ/Kümmel/ Vandenhouten § 24 RZ 44 m.w.N. und a.A.).

Der Grundsatz der Nichtöffentlichkeit bleibt gewahrt, sofern Berater lediglich zu bestimmten Tagesordnungspunkten gehört werden und diese nicht während der gesamten Versammlung mit Rederecht anwesend sind.

Im Übrigen ist es jedem Eigentümer grundsätzlich zuzumuten, sich vor der Versammlung beraten zu lassen oder aber seinen Berater während der Versammlung außerhalb des Versammlungsraumes zu kontaktieren.

Gemeinschaften der Wohnungseigentümer

hier: Nichtöffentlichkeit bei Eigentümerversammlungen

Eine Ausnahme wird von der Rechtsprechung nur dann gemacht, wenn im Einzelfall eine Abwägung der gegensätzlichen Belange das berechnigte Interesse an der Hinzuziehung eines Beraters gewichtiger ist, als das Interesse der übrigen Eigentümer die Versammlung auf den Kreis der Wohnungseigentümer zu beschränken (vgl. BGH V ZB 24/1992, NJW 1993, 1329).

Entscheidend sind hierbei beispielsweise in der Person des betroffenen Wohnungseigentümers liegende Umstände, wie hohes Alter oder geistige Gebrechlichkeit, aber auch Umstände, die in der rechtlichen Schwierigkeit der anstehenden Beratungsgegenstände zu sehen sind.