

Wir verwenden zur Verbesserung und Optimierung der Funktionen unseres Internetauftrittes, Cookies. Cookies können ebenfalls für statistische Auswertungen (z.B. Google Analytics) herangezogen werden. Mit der weiteren Nutzung unserer Internetauftrittes oder mit Anklicken des untenstehenden Buttons erklären Sie sich hiermit einverstanden und erzeugen ein Cookie mit dem Namen "bup-compliance" mit dem Inhalt "on" und 90 Tagen Verfallszeit. Weitere Informationen, insbesondere zu den Ihnen zustehenden Widerspruchsrechten, finden Sie in unserer [Datenschutzerklärung](#)

Ihre Zustimmung löscht sich automatisch nach 90 Tagen.

OK

BRENNECKE & PARTNER

RECHTSANWÄLTE · FACHANWÄLTE

Suchen

Navigation

Rechtsgebiete

Standorte - Ihr Rechtsanwalt vor Ort

Kontakt

Kann der Hausverwalter als Vertreter von Stimmrechten der Wohnungseigentümer an seiner Bestellung mitwirken?

Kann der Hausverwalter als Vertreter von Stimmrechten der Wohnungseigentümer an seiner Bestellung mitwirken?

Geht der Bestellungszeitraum des Hausverwalters zur Neige und soll in einer Eigentümerversammlung die (Wieder-) Bestellung des Hausverwalters beschlossen werden, sind die allgemeinen Grundsätze des Wohnungseigentumsgesetzes zu beachten. Insbesondere sind die Voraussetzungen einer wirksam einzuberufenden Eigentümerversammlung und der wirksamen Beschlussfassung zu beachten (zum ganzen dazu siehe [Die Eigentümerversammlung - 1. Die Einladung der Wohnungseigentümer zur Eigentümerversammlung](#) und [Die Eigentümerversammlung - 3. Der Beschluss: Teil 1 - Die Stimmabgabe](#)).

Ebenso zu beachten ist ein eventueller Stimmrechtsausschluss gemäß § 25 Abs. 5 WEG (hierzu siehe Beitrag: [Die Eigentümerversammlung - 3. Der Beschluss: Teil 2 - Das Stimmrecht](#)). In diesem Zusammenhang müsste das OLG Hamm (Beschluss vom 20.07.2006, 15 W 142/05) darüber entscheiden, ob der Hausverwalter einer Wohnanlage, der selbst kein Wohnungseigentümer war, als Stellvertreter einzelner Wohnungseigentümer gemäß § 25 Abs. 5 WEG oder gemäß § 181 BGB gehindert ist, an der Beschlussfassung über seine erneute Bestellung mitzuwirken. Im Ergebnis hat das LG Hamm die Frage verneint. Dieser Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde:

Der Hausverwalter war auf Grund verschiedener Vollmachten von Wohnungseigentümern zur Ausübung des Stimmrechts diese berechtigt. Der Versammlungsleiter erklärte in der entsprechenden Eigentümerversammlung die Beschlussfähigkeit unter Beachtung der Vollmachten. Die vom Hausverwalter vertretenen Wohnungseigentümer halten 724/1000 Miteigentumsanteile, nach denen sich gemäß der Teilungserklärung (TE) das Stimmrecht richtet. Unter TOP 4 wurde der Antrag zur Abstimmung gestellt, den Hausverwalter erneut „mit der WEG-Verwaltung des Objekts zu beauftragen“ und „den bestehenden WEG-Verwaltervertrag entsprechend zu verlängern“. Der Hausverwalter stimmte in Ausübung der Vollmachten für den Antrag und der Versammlungsleiter stellte mit 724/1000 Stimmanteilen die Annahme des Antrags fest.

Das OLG Hamm stellt fest, dass der Beschluss der Wohnungseigentümer nicht wegen Verstoß gegen das Stimmrechtsverbot gemäß § 25 Abs. 5 WEG unwirksam ist. Die Anwendung des § 25 Abs. 5 WEG muss im Ausgangspunkt aus der Person desjenigen beurteilt werden, der in der Eigentümerversammlung die Stimme abgegeben hat. Mag auch die gesetzliche Vorschrift des § 25 Abs. 5 WEG ihrem Wortlaut nach nur die Stimmrechtsausübung durch die einzelnen Wohnungseigentümer betreffen, so ist doch in gefestigter Rechtsprechung anerkannt, dass das Stimmverbot sich auch auf den Bevollmächtigten erstreckt, wenn er - wäre er selbst Wohnungseigentümer - dem Stimmverbot unterläge. Denn die Interessenkollision, die durch die Vorschrift des § 25 V WEG vermieden werden soll, besteht auch dann, wenn der Verwalter nicht selbst Wohnungseigentümer ist, sondern als Vertreter anderer Wohnungseigentümer handelt. Dies muss nach Ansicht des OLG Hamm selbst dann gelten, wenn der so gefasste Beschluss über die Wiederbestellung des Hausverwalters der Umsetzung durch ein Rechtsgeschäft (Abschluss des Verwaltervertrages) bedarf und der als Stellvertreter handelnde Verwalter kein Wohnungseigentümer ist. Denn es steht vorbehaltlich einschränkender Regelungen durch Vereinbarung jedem Wohnungseigentümer frei, sich in der Eigentümerversammlung vertreten zu lassen. Auch in der Konstellation, dass der Hausverwalter als Stellvertreter von Wohnungseigentümern über seine eigene erneute Bestellung abstimmt, gilt, dass es um die Ausübung des Stimmrechtes der Wohnungseigentümer geht.

Praxishinweis: Ob die Vollmachtgeber dem Hausverwalter die Vollmacht aus Vertrauen, aus Bequemlichkeit oder Desinteresse erteilen oder belassen, kann im Einzelfall wohl kaum festgestellt werden. Bei einer anstehenden Neubestellung des Hausverwalters hat es jeder Wohnungseigentümer in der Hand, seine erteilte Vollmacht ganz oder teilweise zu widerrufen. Ein Missbrauch der Vollmacht kann sich allenfalls hinsichtlich des Inhalts des abzuschließenden Verwaltervertrags ergeben. Genügt der durch den Eigentümerbeschluss bestimmte Inhalt des Verwaltervertrags nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, so ist er auf die Anfechtung des Beschlusses hin für unwirksam zu erklären.

Kontakt: info@brennecke-rechtsanwaelte.de

Stand: 02/2007

Wir beraten Sie gerne persönlich, telefonisch oder per Mail. Sie können uns Ihr Anliegen samt den relevanten Unterlagen gerne unverbindlich als PDF zumailen, zufaxen oder per Post zusenden. Wir schauen diese durch und setzen uns dann mit Ihnen in Verbindung, um Ihnen ein unverbindliches Angebot für ein Mandat zu unterbreiten. Ein Mandat kommt erst mit schriftlicher Mandatserteilung zustande. Wir bitten um Ihr Verständnis: Wir können keine kostenlose Rechtsberatung erbringen.

Normen: § 25 Abs. 5 WEG

Datenschutzerklärung

Mehr Beiträge zum Thema finden Sie unter:

[Rechtsinfos/ Vertragsrecht/ Vertretung](#)

[Rechtsinfos/ WEG-Recht/ Verwaltung/ Verwalter/ Bestellung](#)

[Rechtsinfos/ WEG-Recht/ Eigentümerversammlung/ Beschlussfassung](#)

