



Breiholdt Nierhaus Schmidt

**Immobilienkongress der KUNZE-Gruppe
am 20.10.2018**

**Gäste in der
Eigentümerversammlung –
wer darf rein, wer nicht?**

Rechtsanwalt Dr. Jan-Hendrik Schmidt, Hamburg



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Überblick und Schlagwörter

- **Der Begriff Eigentümersversammlung**
- **Nichtöffentlichkeitsgrundsatz**
- **Verwalter (Versammlungsleiter)**
- **Vertreter, Berater, (sonstige) Gäste**
- **Einlasskontrolle, Vollmachtenkontrolle, Zurückweisung**

Der Begriff Eigentümerversammlung

- Schon das Wort Eigentümerversammlung legt es nahe, dass nur Eigentümer, also Wohnungs- und Teileigentümer, in die Versammlung kommen dürfen. Fremde sind nicht zugelassen. Man spricht vom **Nichtöffentlichkeitsgrundsatz**.
- Der Grundsatz hat viele Ausnahmen.
- Wichtige Ausnahme: Den Vorsitz in der EV führt, sofern diese nichts anderes beschließt, der Verwalter (§ 24 Abs. 5 WEG).

Vertretung in der Eigentümerversammlung

- **Trotz Nichtöffentlichkeit dürfen sich Eigentümer von Dritten in der Versammlung vertreten lassen. → Anderes gilt, wenn in der Teilungserklärung/ Gemeinschaftsordnung (TE/GO) Stimmrechtsbeschränkungen vereinbart sind.**
- **Eine häufige Stimmrechtsbeschränkung lautet, dass die Vertretung nur durch einen anderen Eigentümer, den Verwalter oder Ehegatten erlaubt ist. Solche Regelungen sind zulässig und wirksam.**

Berater in der Eigentümerversammlung

- **Berater in der Versammlung?**
- **Es ist zu unterscheiden zwischen individuellen Beratern einzelner Eigentümer(gruppen) und Beratern, die im Gesamtinteresse aller Eigentümer bzw. der WEG erscheinen.**
- **Grundsätzlich ist das Mitbringen von Beratern verboten. Ausnahmen bei Gebrechlichkeit, hohem Lebensalter, Sprachbarrieren, rechtlich schwierigen Fragen, evtl. „Waffengleichheit“.**

Gesamtberater

- Zu einzelnen TOP darf Verwalter grundsätzlich Berater im objektiven Gesamtinteresse der WEer hinzuziehen.
- Muss nicht in der Einladung angekündigt sein.
- Beispiel: Besuch eines Rechtsanwalts, der zum Stand eines Gerichtsverfahrens oder außergerichtlicher Verhandlungen mit einem Anspruchsgegner berichtet.

Berater und Vertreter in einem?

- **Erscheint ein Eigentümer selbst in der Versammlung ist sein Begleiter, der kein Eigentümer ist, kein Vertreter, sondern Berater.**
- **Gehört eine Einheit Eheleuten, ist es zulässig, wenn ein Ehegatte persönlich erscheint und der andere sich vertreten lässt. Ist der Vertreter Rechtsanwalt, muss hingenommen werden, dass dieser den erschienenen Ehegatten rechtlich beraten kann.**

Formvorschriften und Zurückweisungsrecht

- In manchen TE/GO steht, dass Vollmacht der Schriftform oder notariellen Beglaubigung bedarf
- Auch wenn keine Formerfordernisse geregelt sind, kann die Vorlage einer Original-Vollmacht verlangt werden. → Kann diese (auf Verlangen) nicht vorgelegt werden, muss der Vertreter die Versammlung verlassen (vgl. § 174 BGB).
- Der Verwalter muss Eigentümern genügend Zeit zur Vollmachtenkontrolle einräumen und Beanstandungen nachgehen.

Abstimmung über Bleiberecht

- **Manche Verwalter lassen die Versammlung zu Beginn über das Teilnahmerecht von Gästen abstimmen.**
- **Juristisch ist streitig, ob das Veto einer einzigen Person dazu führt, dass der Gast gehen muss, oder ob insoweit die Mehrheit entscheidet.**

Ab wann darf Erwerber zur Versammlung?

- Bestandsgebäude und Neubau
- Sog. **werdende Eigentümer** müssen zur Versammlung eingeladen und zugelassen werden. Werdender Eigentümer ist ein Erwerber unter folgenden Voraussetzungen:
 - Abschluss Kaufvertrag / Bauträgervertrag
 - Eintragung einer Auflassungsvormerkung
 - Besitzübergabe der Wohnung an ihn

Rauswurf von Störenfrieden

- **Stört ein Eigentümer oder Gast die Versammlung, kann er im letzten Schritt des Saales verwiesen werden, und zwar entweder für einen TOP oder insgesamt.**
- **Es gilt der Verhältnismäßigkeitsgrundsatz, d.h. Sanktionen müssen gesteigert werden.**
- **Mildere Mittel sind z.B. Ordnungsrufe, Warnungen oder eine Redezeitbeschränkung, die über einen Geschäftsordnungsantrag beschlossen wird.**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

**Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit**