

## **Teilnahme an einer Eigentümerversammlung**

### **Nichtöffentlichkeit der Eigentümerversammlung**

#### **Sehr geehrte Eigentümerinnen und Eigentümer,**

die Eigentümerversammlung ist nach einhelliger Meinung nicht öffentlich. Die Nichtöffentlichkeit der Eigentümerversammlung hat zur Folge, dass nur berechnete Personen an der Versammlung teilnehmen dürfen. Nach herrschender Meinung kann jeder Wohnungseigentümer die Ausübung seines Stimmrechts Dritten übertragen.

Die Vertretung und gleichzeitige Anwesenheit des Vertretenen und/oder die Anwesenheit nicht berechtigter Personen in der Eigentümergeinschaft stellt wohnungseigentumsrechtlich einen formellen Fehler dar. Die auf einer solchen Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse sind anfechtbar. Als Verwalter sind wir verpflichtet, dies vor Beginn der Versammlung festzustellen und nicht berechnete Personen auszuschließen.

### **Teilnahme von Beratern**

Nach Auffassung des BGH können Ausnahmefälle gegeben sein, in denen es unter Berücksichtigung von Treu und Glauben geboten ist, einen Außenstehenden als Berater eines Eigentümers zu dulden. In Betracht kommen insbesondere solche Fälle, in denen ein Eigentümer aus alters- oder krankheitsbedingten Gründen nicht in der Lage ist, ohne den Berater dem Verlauf der Versammlung zu folgen oder die Tragweite kurzfristig für die Abstimmung zu treffende Entscheidungen zu überblicken.

### **Teilnahme einer Begleitperson**

Bei einer ständigen persönlichen Erschwernis wie etwa Blindheit oder Schwerhörigkeit eines Wohnungseigentümers, ist die Teilnahme einer Begleitperson in der Versammlung auch dann zuzulassen, wenn die Gemeinschaftsordnung eine qualifizierte Vertretungsregelung enthält. Eine beliebige andere Person ist hingegen zur Begleitung des Wohnungseigentümers nicht berechnete. Die Teilnahme in der Versammlung ist somit auf ausschließlich den Personenkreis, der zum Zeitpunkt der Eigentümerversammlung als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist, beschränkt. Eine Teilnahme durch z.B. Eltern, Geschwister oder Kinder, Lebensgefährtinnen oder Lebensgefährten sowie fremden Dritten ist – mit oder ohne Vollmacht - nicht gestattet.

### **Teilnahme mit Vollmacht**

Wenn eine zulässige Vollmacht einer Vertretung erteilt wird, darf auch nur diese Person an der Versammlung teilnehmen und nicht der Vollmachtgeber auch.

Im Sinne einer zügigen Legitimationsprüfung am Beginn der Versammlung bitten wir Sie, die Vertretungsregelung in der Gemeinschaftsordnung Ihrer Wohnungseigentümergeinschaft zu beachten. Als Verwalter haben wir nicht die Kompetenz, diese abzudingen und sind an die Weisungen der Teilungsurkunde gebunden.

### **Art der Vollmacht**

In der Versammlung muss eine Vollmacht in Textform vorliegen. Ist dies nicht der Fall und ein Vollmachtnehmer ist anwesend und stimmt mit ab, sind die dann gefassten Beschlüsse anfechtbar.

Vielen Dank für Ihr Verständnis.