

# Landgericht Frankfurt/Main

## BESCHLUSS

§§ 24, 47 WEG

- 1. Ein (Miet-)Verwalter einer Sondereigentumseinheit ist nicht "der Verwalter" i.S.d. Vertreterklausel einer Teilungserklärung, denn diese erfasst ersichtlich den nach § 26 WEG bestellten Verwalter.**
- 2. Besteht für einen Eigentümer nach der Regelung in der Teilungserklärung die Möglichkeit, einen zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Dritten, insbesondere eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt, mit der Bevollmächtigung zu beauftragen, ist die Beauftragung eines solchen Berufsträgers nicht unzumutbar, auch wenn dies mit Kosten verbunden ist.**
- 3. Denn zum einen träfe eine entsprechende Kostenbelastung auch alle anderen Wohnungseigentümer, würden sie sich für eine solche Vertretung in der Versammlung entscheiden, und nicht etwa nur die Klägerin. Zum anderen kann die Klägerin sich auch nicht darauf stützen, dass sie bereits für die Beauftragung des Miet-Verwalters zu zahlen hat, denn dies folgt aus einer freiwilligen Entscheidung der Klägerin, sie ist nicht verpflichtet, Dritte mit der Verwaltung ihres Sondereigentums zu betrauen.**

LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 10.11.2022; Az.: 2-13 S 54/22

Die Berufungsklägerin wird darauf hingewiesen, dass die Kammer beabsichtigt, die Berufung gemäß § 522 Abs. 2 ZPO durch Beschluss zurückzuweisen.

Es besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen 3 Wochen, die Berufungsklägerin möge binnen vorgenannter Frist auch mitteilen, ob die Berufung zurückgenommen wird.

### **Gründe:**

I.

Mit Klage begehrt die Klägerin die Anfechtung von Beschlüssen, die auf der Eigentümerversammlung vom 14.07.2021 beschlossen wurden. Die Klägerin hat die C GmbH mit der Verwaltung ihres Sondereigentums betraut, deren

Geschäftsführer, der Zeuge X, verlangte auf der Eigentümerversammlung vom 14.07.2021 als Bevollmächtigter der Klägerin teilnehmen zu dürfen. Die Teilnahme wurde ihm unter Hinweis auf § 10 Nr. 4 der Teilungserklärung vom 13.06.1993 verwehrt, in welcher es heißt: "Ein Wohnungseigentümer kann sich [in einer Wohnungseigentümerversammlung] nur durch seinen Ehegatten, den Verwalter oder einen anderen Wohnungseigentümer der Gemeinschaft oder einen zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Dritten aufgrund schriftlicher Vollmacht vertreten lassen."

Das Amtsgericht hat die Klage mit der Begründung, der Geschäftsführer der C GmbH falle nicht unter die wirksame Vertretungsklausel in § 10 Nr. 4 der Teilungserklärung, abgewiesen. Hiergegen richtet sich die Berufung der Klägerin. Die Klägerin hält § 10 Nr. 4 der Teilungserklärung für unwirksam und ist der Auffassung, dass vorliegend auf Grund von Treu und Glauben eine Ausnahme von der Vertretungsregelung zu machen sei. Die Beklagte verteidigt das angefochtene Urteil.

## II.

Die Kammer ist einstimmig zu der Überzeugung gelangt, dass die Berufung offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg hat. Die Rechtssache hat weder grundsätzliche Bedeutung noch erfordert sie zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung der Kammer aufgrund mündlicher Verhandlung.

Das Amtsgericht hat zutreffend festgestellt, dass der Zeuge X nicht den Vertretungsregelungen der Vertretungsklausel der Teilungserklärung unterfällt und diese Vertretungsklausel darüber hinaus auch wirksam ist. Insbesondere ist der (Miet-)Verwalter einer Sondereigentumseinheit nicht "der Verwalter" i.S.d. Vertreterklausel, denn diese erfasst ersichtlich den nach § 26 WEG bestellten Verwalter. Ebenfalls zutreffend ist die Annahme, dass § 47 WEG der Fortgeltung der Vertreterklausel nicht entgegensteht, denn bezüglich der möglichen Vertreter sind weder im alten WEG noch im reformierten Gesetz Regeln enthalten, so dass die für die Anwendung von § 47 WEG erforderliche Situation eines Konfliktes einer Altvereinbarung mit dem modernisierten WEG nicht besteht.

Die Befugnis, sich bei einer Wohnungseigentümerversammlung durch jeden Dritten vertreten zu lassen, kann durch eine Vereinbarung der Wohnungseigentümergeinschaft beschränkt werden (BGH NJW-RR 2019, 1354, Rn. 9), unzulässig es nur, die Möglichkeit einer Vertretung gänzlich auszuschließen oder auf die Person des Verwalters zu beschränken (Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG § 25 Rn. 82). So liegt der Fall hier nicht.

Sowie die Klägerin meint, weil für sie keine der in der Vertreterklausel aufgeführten Varianten in Betracht kämen, sei die Vertretungsregelung unwirksam bzw. könnten sich die Beklagten nach den Grundsätzen von Treu und Glauben (§ 242 BGB) nicht auf die Regelung berufen, folgt die Kammer dieser Auffassung nicht.

Eine Vertretungsregelung wie sie hier gefasst wurde, bezweckt vor allem, die Versammlungen von gemeinschaftsfremden Einwirkungen freizuhalten und den Kreis der Vertretungsberechtigten auf Personen zu beschränken, die entweder mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums betraut sind (Verwalter), als Wohnungseigentümer bereits an der Versammlung teilnehmen dürfen oder dem vertretenen Wohnungseigentümer besonders nahe stehen (BGH NJW-RR 2019, 1354 Rn. 9; NJW 1987, 650 unter III. 2. C; Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG § 25 Rn. 83). Im Einzelfall kann es den anderen Wohnungseigentümern auf Grund besonderer Umstände nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) verwehrt sein, sich auf eine Vertreterklausel zu berufen (OLG Hamburg ZMR 2007, 477 (478); OLG Karlsruhe OLGZ 1976, 273 (275); BGH NJW 1987, 650 unter III. 2. c). Die Rechtsprechung hat solche Ausnahmen etwa angenommen, wenn - in einer kleinen, im Wesentlichen selbst genutzten Wohnanlage zwischen den Wohnungseigentümern erhebliche Spannungen bestanden (OLG Braunschweig WE 1991, 107) oder die zugelassenen Vertreter wegen Interessenkollision für den Vertretenen unzumutbar waren (OLG Karlsruhe OLGZ 1976, 273). Ein solcher Einzelfall liegt hier nicht vor.

Vorliegend haben die Beklagten zunächst zurecht darauf hingewiesen, dass, auch soweit zwischen der Klägerin und der Hausverwaltung und den weiteren Miteigentümern kein Vertrauensverhältnis besteht, die Klägerin eine entsprechende Vollmacht für die streitgegenständliche Eigentümerversammlung mit ausdrücklichen Weisungen erteilen kann. Diese Möglichkeit sieht die von der Klägerin genutzte Vollmachtsurkunde (Anlage K2, Bl. 7 ff. d.A.) auch explizit vor. Soweit die Klägerin meint, sie habe gerade gewünscht, durch die C GmbH vertreten zu werden und sei auf deren Fachkenntnisse angewiesen gewesen, hätte es ihr freigestanden, sich bei der Erteilung von Weisungen im Rahmen der Bevollmächtigung durch die C GmbH beraten zu lassen.

Aber auch ungeachtet dessen und selbst wenn man annimmt, dass für die Klägerin auf Grund einer Interessenkollision die Bevollmächtigung eines anderen Eigentümers oder des Verwalters unzumutbar war, bestand für die Klägerin nach der Regelung in § 10 Nr. 4 der Teilungserklärung ausdrücklich die Möglichkeit, einen zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Dritten, insbesondere eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt, mit der Bevollmächtigung zu beauftragen. Die Begrenzung auf einen zur Berufsverschwiegenheit verpflichteten Dritten gründet aus dem Grundsatz der Nichtöffentlichkeit der Wohnungseigentümerversammlung, und ist daher nicht zu beanstanden. Der Klägerin ist die Beauftragung eines solchen Berufsträgers auch nicht unzumutbar - es ist zwar richtig, dass dies mit Kosten verbunden ist, dies allein kann allerdings nicht zu einer Unzumutbarkeit i.S.v. § 242 BGB führen. Denn zum einen trüfe eine entsprechende Kostenbelastung auch alle anderen Wohnungseigentümer, würden

sie sich für eine solche Vertretung in der Versammlung entscheiden, und nicht etwa nur die Klägerin. Zum anderen kann die Klägerin sich auch nicht darauf stützen, dass sie bereits für die Beauftragung der C GmbH zu zahlen hat, denn dies folgt aus einer freiwilligen Entscheidung der Klägerin, sie ist nicht verpflichtet, Dritte mit der Verwaltung ihres Sondereigentums zu betrauen.

Da die Kammer nach alledem der Berufung keine Erfolgsaussichten einräumt, wird angeregt - zumindest aus Kostengründen - sie zurück zu nehmen.

Den Streitwert beabsichtigt die Kammer wie das Amtsgericht mit 5.000,00 € festzusetzen.

Auch insoweit besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen der eingangs genannten Frist.