Checkliste zur Erteilung einer Vollmacht

- **Umfang:** Ein Wohnungseigentümer kann einem Dritten eine Stimmrechtsvollmacht für jede (Generalvollmacht) oder nur eine Versammlung, für jeden Beschlussgegenstand, nur für bestimmte Gegenstände oder nur für einen Gegenstand erteilen. Es ist rechtlich auch unbedenklich, übertragbare Vollmachten zu erteilen, die bis auf Widerruf für alle zukünftigen Versammlungen gelten sollen.[1] Eine Vollmacht kann den Vertreter umfassend frei stellen. Der Vertreter ist dann in der Ausübung der ihm übertragenen Rechte ungebunden. Der Vertretene kann dem Vertreter aber auch eine genaue Weisung erteilen, wie er abstimmen soll.[2] Der Umfang einer Stimmrechtsvollmacht kann auch in zeitlicher und sachlicher Hinsicht begrenzt sein. Wird die Vollmacht nur für eine einzige Versammlung erteilt, erstreckt sie sich im Zweifel nur auf die in der Einladung aufgeführten Tagesordnungspunkte.[3] Eine Vollmacht umfasst regelmäßig nicht nur das Recht zur Stimmabgabe, sondern auch die Ausübung der anderen Rechte des vertretenen Wohnungseigentümers, insbesondere dessen Rede- und Antragsrecht. Eine Stimmrechtsvollmacht kann den Vertreter berechtigen, eine Untervollmacht zu erteilen.[4]

- **Form:**
  - **Grundsatz:** Die Erteilung der Vollmacht bedarf grundsätzlich keiner Form. Gemäß § 167 Abs. 2 BGB ist insbesondere eine schriftliche Fixierung unnötig.[5] Notwendig, aber auch ausreichend. ist eine mündlich erteilte Vollmacht. Diese erschwert allerdings in der Versammlung den Nachweis der Erteilung.
  - **Vereinbarte Erfordernisse:** Die Vollmacht bedarf einer Form, wenn eine Vereinbarung besondere formelle Anforderungen an eine Stimmrechtsvollmacht für jede Versammlung stellt.[6] Sieht eine Vereinbarung vor, dass eine Vollmacht „schriftlich“ i.S.v. § 126 BGB zu erteilen und zu den Akten des Verwalters zu übergeben ist, kann diese Regelung ggf. dahin ausgelegt werden, dass die Übergabe der Vollmacht zu den Akten materielle Voraussetzung für die Ausübung der Stimmrechte ist.[7]
  - **Prüfungsrechte und -pflichten:** Tritt in der Versammlung ein Vertreter auf, besitzen der Verwalter als Versammlungsleiter, die anderen Wohnungseigentümer[8] und auch der „Beirat“[9] ein

---

[1] OLG Köln v. 15.10.2003 – 16 Wx 137/03, ZMR 2004, 216.

[2] Köhler/Bassenge/*Vandenhouten*, 2. Aufl. 2009, Teil 4 Rz. 145.

[3] *Wenzel*, NZM 2005, 402.

[4] BayObLG v. 23.12.2002 – 2Z BR 93/02, ZMR 2003, 283 f.; OLG Karlsruhe v. 27.5.2002 – 14 Wx 91/01, ZMR 2003, 289; OLG Zweibrücken v. 14.5.1998 – 3 W 40/98, OLGReport Zweibrücken 1998, 377 (379); BayObLG v. 30.3.1990 – BReg. 2Z 31/90, NJW-RR 1990, 784 f..

[5] OLG Köln v. 21.11.2001 – 16 Wx 185/01, ZMR 2002, 972 (975).

[6] Ein entsprechender Beschluss wäre nichtig.

[7] OLG München v. 1.12.2005 – 32 Wx 93/05, ZMR 2006, 231 f. = MietRB 2006, 130 mit Anm. *Elzer*; s. auch *Becker*, MietRB 2007, 122; *Lehmann-Richter*, ZMR 2007, 741 (746); *Kümmel*, ZWE 2000, 292 (294).

[8] OLG München v. 11.12.2007 – 34 Wx 91/07, ZMR 2008, 236 f. = NZM 2008, 92 = MietRB 2008, 77.

Prüfungsrecht. Der Verwalter muss für die Prüfung der Beschlussfähigkeit und der Stimmberechtigung Sorge tragen und sich von Amts wegen erteilter Vollmachten vergewissern. Das Prüfungsrecht ist aus Sicht des Verwalters aus Haftungsgründen letztlich nicht Recht, sondern Pflicht:[10] Solange ein Vertreter letztlich über eine Vertretungsmacht verfügt, ist das zwar unschädlich. Übersieht der Verwalter als Versammlungsleiter indes, dass ein Abstimmender nicht stimmberechtigt war und verkündet er einen Beschluss trotz fehlender Vertretungsmacht, handelt er pflichtwidrig und macht sich schadenersatzpflichtig. Bei einer Anfechtung droht ihm außerdem eine Haftung nach § 49 Abs. 2 WEG. Einem Einsichtsrecht kann nicht entgegengehalten werden, dass durch die Vorlage der Vollmachten das Vertrauensverhältnis zwischen Vollmachtgeber und Bevollmächtigten gestört werden könnte. Wenn der eine Vollmacht Ausstellende nicht will, dass schon vor der Abstimmung bekannt wird, welche Weisungen er erteilt hat, bleibt es ihm unbenommen, die Erteilung von Vollmacht und von Weisungen zu trennen und insoweit jeweils eigene Schriftstücke abzufassen. Der Vollmachtnehmer kann einem Einsichtsverlangen der Wohnungseigentümer nach hier vertretener Ansicht allerdings entgegenhalten, dass dem Verwalter oder dem Versammlungsleiter die Vollmacht bekannt ist. Dies folgt daraus, dass erstens der Verwalter bzw. der Versammlungsleiter Empfänger der Stimmabgabe ist und zweitens, diese Form der Bekanntgabe nach § 174 Satz 2 BGB ausreicht. Anders liegt es hingegen, wenn die Wohnungseigentümer eine Schriftform der Vollmacht vereinbart haben. Hier reicht es jenseits von § 174 BGB nicht, dass bloß einem Dritten die Vollmacht bekannt ist oder eine schriftliche Vollmachtsurkunde bei diesem hinterlegt ist. Eine solche Verweisung beeinträchtigt unzulässig das Recht des einzelnen Versammlungsteilnehmers, das Original der Vollmacht selbst überprüfen zu können. Auch ein späteres Nachreichen der Vollmacht kommt – jedenfalls bei einer Rüge des Mangels in der Versammlung – dann nicht in Betracht. Wird auf Verlangen eines Versammlungsteilnehmers das Original der Vollmachtsurkunde nicht vorgelegt, ist vielmehr zur Rechtsklarheit und -sicherheit vom Nichtbestand der Vollmacht auszugehen. Haben die Wohnungseigentümer vereinbart, dass eine Vertretungsmacht nur durch eine schriftliche Vollmacht nachzuweisen ist, ist – anders als sonst mit Blick auf § 174 Satz 2 BGB – ein Nachweis auf eine andere Art und Weise nicht mehr möglich.

- **Zurückweisungsrechte:** Kann der Vertreter seine Vertretungsmacht nicht nachweisen oder kann er eine nach einer Vereinbarung notwendige schriftliche Vollmacht in der Versammlung nicht vorweisen, kann – und sollte! – ihn der Versammlungsleiter,[11] aber auch jeder Wohnungseigentümer zurückweisen und von der Abstimmung ausschließen.[12] Dem kann nicht entgegengehalten werden, dass die Vertretungsmacht eingeräumt wurde und nur der Nachweis zurzeit nicht gelingt. Denn es besteht ein individuelles Interesse jedes Wohnungseigentümers daran, die Wirksamkeit einer Stimmabgabe auf das Beschlussergebnis sofort und noch

---

[9] So OLG München v. 31.10.2007 – 34 Wx 60/07, MietRB 2008, 45 f. = ZWE 2008, 58 = Info M 2008, 76.

[10] Siehe dazu auch Bärmann/*Merle*, WEG, 10. Aufl. 2008, § 25 Rz. 59 bis 62.

[11] OLG München v. 11.12.2007 – 34 Wx 91/07, ZMR 2008, 236 f. = NZM 2008, 92 = MietRB 2008, 77; s.a. *Drasdo*, Eigentümerversammlung, C. Rz. 5 ff.

[12] OLG München v. 11.12.2007 – 34 Wx 91/07, ZMR 2008, 236 f. = NZM 2008, 92 = MietRB 2008, 77; a.A. *Ott*, IMR 2008, 62.

in der Versammlung feststellen zu können[13]. An der berechtigten Ablehnung durch einen Wohnungseigentümer ist der Versammlungsleiter gebunden. Lässt er einen zurückgewiesenen Vertreter ohne Vorlage der Vollmacht dennoch abstimmen, sind vom Vertreter mitgefasste Beschlüsse anfechtbar.[14]

- **Besonderheiten:** Die Vereinbarung, dass sich jeder Wohnungseigentümer mittels schriftlicher Vollmacht vertreten lassen darf, erfasst nicht den Fall, dass ein Sondereigentum mehreren Personen i.S.v. § 25 Abs. 2 Satz 2 WEG gemeinschaftlich zusteht und führt nicht dazu, dass beide Mitberechtigten die schriftliche Stimmrechtsvollmacht erteilen müssen.[15] Jedenfalls soll es ausreichen, dass die schriftliche Vollmacht nur von einem Ehegatten im Einverständnis mit dem anderen unterschrieben wird. Von der Schriftform nicht erfasst sind ferner gesetzliche Vertreter oder Verwaltungsbefugte. Verschickt der Verwalter mit der Einladung Stimmrechtsvollmachten, muss er nicht darauf hinweisen, dass nach einer Vereinbarung nur ein bestimmter Personenkreis bevollmächtigt werden darf.[16]

- **Mängel:** Wird ein Vertreter nicht zurückgewiesen, ist die von ihm abgegebene Stimme wirksam, wenn er Vertretungsmacht besaß. Wenn nicht, ist eine Stimmabgabe anfechtbar, kann aber nach §§ 180 Satz 2, 177 BGB genehmigt werden.[17]

- **Ermächtigungen:** Eine Ermächtigung zur Stimmrechtsausübung im eigenen Namen analog § 129 Abs. 3 Satz 1 AktG ist grundsätzlich unzulässig. Das die Wohnungseigentümer verbindende Gemeinschaftsverhältnis[18] erlaubt eine Stimmabgabe durch „Strohmänner“ nicht. Als Ausnahme zulässig ist allein die Ermächtigung des Zweiterwerbers. Zweiterwerber i.d.S. ist nach noch h.M., wer bei bereits bestehender Wohnungseigentümergemeinschaft eine Wohnung kauft, aber noch nicht im Grundbuch eingetragen ist.[19] Ist der Zweiterwerber durch eine Vormerkung abgesichert, kann in der Regel vermutet werden, ihn als ermächtigt anzusehen, das ihm fremde Stimmrecht des Veräußerers an dessen Stelle, aber im eigenen Namen auszuüben.[20] Denn ein Veräußerer wird in diesem Stadium des Erwerbsvorgangs oftmals kein Interesse mehr haben, das Stimmrecht selbst auszuüben.

Von *RiKG Dr. Oliver Elzer* aus „Die Vertretung eines Wohnungseigentümers in der WEG-Versammlung“, MietRB 2010, 10.

---

[13] *Elzer*, ZMR 2009, 7 (11); *Lehmann-Richter*, ZMR 2007, 741 (745).

[14] OLG München v. 11.12.2007 – 34 Wx 91/07, ZMR 2008, 236 f. = NZM 2008, 92 = MietRB 2008, 77.

[15] OLG Rostock v. 12.9.2005 – 7 W 43/03; OLG Düsseldorf v. 19.4.2005 – I-3 Wx 317/04, MietRB 2006, 11 mit Anm. *Elzer*; OLG Frankfurt v. 7.8.1996 – 20 W 543/95, OLGReport Frankfurt 1997, 28.

[16] KG v. 26.7.2004 – 24 W 360/02, ZMR 2005, 567.

[17] *Lehmann-Richter*, ZMR 2007, 741 (745); Bärmann/*Merle*, WEG, 10. Aufl. 2008, § 25 Rz. 66.

[18] Dazu Riecke/Schmid/*Elzer*, WEG, 2. Auf. 2008, § 10 Rz. 40 ff.

[19] BGH v. 1.12.1988 – V ZB 6/88, BGHZ 106, 113 (116); s.a. BGH v. 5.6.2008 – V ZB 85/07, BGHZ 177, 53 (60) = ZMR 2008, 805 mit Anm. *Elzer* = NJW 2008, 2639.

[20] KG v. 18.2.2004 – 24 W 126/03 – 24 W 154/03, ZMR 2004, 460 = ZWE 2005, 107 mit Anm. *Kümmel*; v. 20.7.1994 – 24 W 3942/94, ZMR 1994, 524 f.