



Riedel Immobilienverwaltung GmbH

Haus- u. Grundstücksverwalter - Zwangsverwalter - Sachverständige

Ich/wir, der/die Vollmachtgeber:

Name, Vorname:	
Anschrift:	
Eigentümer der Sondereigentumseinheit:	

erteile(n) hiernach

dem Vollmachtnehmer:

Name, Vorname:	
Anschrift:	
Rechtsbeziehung: (Miteigentümer, Verwalter, Ehegatte usw.)	

Stimmrechtsvollmacht,

für mich/uns das Stimmrecht in der Wohnungseigentümerversammlung der Wohnungseigentümergeinschaft :

Wohnungseigentümergegem.:	
Datum der Versammlung:	

auszuüben. Von den Beschränkungen des § 181 BGB (Insichgeschäft) ist der Vollmachtnehmer befreit. Der Vollmachtnehmer wird berechtigt, eine Untervollmacht nach seiner Einschätzung zu erteilen. Diese Vollmacht ersetzt alle von mir mit älterem Datum erteilten Vollmachten.

Der Bevollmächtigte ist an nachstehende Weisungen gebunden:

--

Ggf. ist ein gesondertes Blatt zu verwenden.

Ort, Datum:	Unterschrift Vollmachtgeber
-------------	-----------------------------

Wer benötigt eine Vollmacht und wie muss die aussehen?

Dem Vertreter ist eine Vollmacht zu erteilen, Dies kann grundsätzlich formfrei erfolgen, also auch mündlich. Ist der Verwalter von der mündlich erteilten Vollmacht überzeugt, kann er den Vertreter zulassen. Erhebt ein Miteigentümer Einwände, so sollte der Verwalter über die Teilnahme des Vertreters an der Versammlung durch Geschäftsordnungsbeschluss abstimmen lassen. In der Geschäftsordnungsvereinbarung kann vereinbart werden, dass im Fall der Vertretung eine schriftliche Vollmacht vorgelegt und diese zu den Akten des Verwalters übergeben werden muss. Die Übergabe der Vollmacht zu den Akten kann hierbei als Voraussetzung für die Ausübung des Stimmrechts erachtet werden (OLG München, 1.12.2005, 32 Wx 093/05).

Ist die Vertretung eines Wohnungseigentümers in der Wohnungseigentümerversammlung nach der Geschäftsordnung nur mit dessen schriftlicher Vollmacht zulässig, muss die Vollmacht im Original bei jeder Versammlung vorgelegt werden. Dies gilt auch bei einer sogenannten Dauervollmacht. Haben die Wohnungseigentümer und der Verwaltungsbeirat die Vertretung eines Wohnungseigentümers durch einen Bevollmächtigten seit fast fünf Jahren auch ohne Vorlage einer Originalvollmacht hingenommen, obwohl dies der Regelung der Teilungserklärung zur Vertretung eines Eigentümers in der Wohnungseigentümerversammlung widerspricht, darf die Gemeinschaft von der bisherigen Handhabung nur abweichen, wenn gewährleistet ist, dass der betroffene Wohnungseigentümer rechtzeitig für eine ordnungsgemäße Vertretung sorgen kann. Andernfalls ist der Vertreter nach Treu und Glauben zur Teilnahme an der Versammlung zuzulassen (LG Mainz, 15.8.2011, 306 T 129/08, AG Moers, 28.1.2011, 564 C 41/09).

Sieht die Vereinbarung in der Geschäftsordnung vor, dass die Vollmacht in Schriftform vorzulegen ist, bedeutet das, dass die eigenhändige Unterzeichnung des Vollmachtgebers erforderlich ist. Ein Telegramm, eine E-Mail oder ein Fax reichen dann nicht aus. Kann der Vertreter seine Bevollmächtigung nicht durch Vorlage einer Originalvollmachtsurkunde nachweisen und ist der Verwalter von der Bevollmächtigung nicht überzeugt, so kann der Verwalter dessen Stimme zurückweisen (OLG Düsseldorf, 9.7.2003, I-3 Wx 119/03). Dies kann auch durch den Widerspruch eines einzelnen Eigentümers erfolgen. Die abgegebene Stimme hat bei der Feststellung des Beschlussergebnisses dann unberücksichtigt zu bleiben. Wird in einer Wohnungseigentümerversammlung der versammlungsleitende Verwalter durch eine Direktbevollmächtigung des Mehrheits-eigentümers tätig und wird von anderen Wohnungseigentümern mit Blick auf § 174 Satz 1 BGB die Stimmabgabe für den Mehrheitseigentümer mangels Nachweises der Bevollmächtigung durch Vorlage eines Originals der Vollmachtsurkunde zurückgewiesen, ist für die Wirksamkeit des Beschlusses unerheblich, ob die direkt erteilte Innenvollmacht auch tatsächlich bestand.

Entscheidend ist, dass die Stimmabgabe durch den Versammlungsleiter für den Mehrheitseigentümer mangels hinreichenden Nachweises der Bevollmächtigung von den übrigen Wohnungseigentümern zurückgewiesen wurde. Das gilt insbesondere dann, wenn die übrigen Wohnungseigentümer nicht nur eine Vorlage der Originalvollmacht verlangen, sondern nach Vorlage der Kopie auch erklärt haben, eine Überprüfung der wirksamen Bevollmächtigung mangels Vorlage des Originals sei nicht möglich (LG Landau, 24.6.2013, 3 S 177/12). Die einem Wohnungseigentümer von einem Miteigentümer erteilte Vollmacht, ihn in allen künftigen Wohnungseigentümerversammlungen bis auf Widerruf zu vertreten, kann sowohl gegenüber dem Bevollmächtigten als auch dem Dritten, dem gegenüber sie besteht, d.h. der Eigentümerversammlung, wirksam widerrufen werden. Die Widerrufserklärung kann ausdrücklich oder durch schlüssiges Verhalten, etwa durch Bestellung eines neuen Bevollmächtigten, erklärt werden. Erteilt der Wohnungseigentümer dem Verwalter eine spezielle auf eine bestimmte Eigentümerversammlung bezogene Vollmacht, erlischt die einem Miteigentümer generell bis auf Widerruf erteilte Vollmacht, soweit sie sich auf die konkrete Versammlung erstreckt (OLG Hamburg 28.1.2005, 2Wx 44/04).

Die Vollmacht sollte klar erkennen lassen, welchen Umfang sie zeitlich und inhaltlich hat. Dabei kann bestimmt werden, ob die Bevollmächtigung im Hinblick auf einzelne Tagungsordnungspunkte, die ganze Versammlung, oder als sogenannte Dauervollmacht, also auch für alle künftigen Versammlungen, vorliegt. In der Vollmacht können zudem bestimmte Weisungen aufgenommen werden, wie der Vertreter zu stimmen hat. Enthält sie keine ausdrücklichen Weisungen, ist davon auszugehen, dass sich die Vollmacht auf alle auf der Tagesordnung genannten Punkte erstreckt. Die Vollmacht umfasst üblicherweise nicht nur das Stimmrecht, sondern gibt dem Vertreter auch ein Rede- und Antragsrecht.

Der Verwaltungsbeirat und jeder einzelne Wohnungseigentümer ist berechtigt, Einblick in die zur Eigentümerversammlung dem Verwalter erteilten Vollmachten zu nehmen (OLG München, 31.10.2007, 34 Wx 60/07) und ggf. zu überprüfen, ob Beschlussfähigkeit und eine ordnungsgemäße Abstimmung gegeben sind.

Es besteht die Möglichkeit, dass der Vertreter eine Untervollmacht erteilt. Dies ist grundsätzlich zulässig, wenn die Geschäftsordnung keine abweichenden Regelungen enthält. Mangels anderweitiger Bestimmung in der Geschäftsordnung oder in der Vollmacht kann der Verwalter für ihm erteilte Abstimmungsvollmachten Untervollmachten erteilen, soweit er damit nicht Weisungen über die Stimmrechtsausübung verbindet (BayObLG, 5.4.1990, BReg 2 Z 14/90). Ob jedoch aus der Vollmachtsurkunde ersichtlich sein muss, dass die Untervollmächtigung gestattet oder generell zulässig ist, wird in der Rechtsprechung nicht einheitlich beurteilt. Im Einzelfall wird dies durch Auslegung zu ermitteln sein, wobei der höchstpersönliche Charakter einer Vollmacht meist zu einer Verneinung der Berechtigung zur Erteilung einer Untervollmacht führen wird.

Sieht die Gemeinschaftsordnung eine begrenzte Anzahl von Vertretungsmöglichkeiten vor, so muss die Erteilung einer Untervollmacht jedenfalls gestattet werden, weil ansonsten das Stimmrecht des bevollmächtigenden Eigentümers in der Versammlung verlorengehen würde, wenn einem Eigentümer mehr Vollmachten erteilt werden, als nach der Vereinbarung zulässig wäre.

Ist ein Wohnungseigentümer mit seinem Stimmrecht ausgeschlossen, kann dies nicht durch eine Vertretung umgangen werden. Der Vertreter hat nur die Rechte, die er von dem Vertretenen ableitet. Ein Stimmrechtsverbot des Vertreters selbst ergibt sich aus § 25 Abs. 5 WEG dann, wenn er selbst Miteigentümer und von der Stimmrechtsausübung ausgeschlossen ist. Uneinheitlich wird die Frage beantwortet, ob der vom Stimmrecht ausgeschlossene Wohnungseigentümer ihm erteilte Vollmachten weitergeben, also eine Untervollmacht erteilen kann. Die Untervollmacht darf jedenfalls nicht mit Weisungen über das Abstimmungsverhalten verbunden werden, da sich ansonsten der in der Person des Vertreters bestehende Interessenkonflikt in der Person des von ihm bestimmten Untervollmächtigten fortsetzen würde und der Stimmrechtsausschluss auf diese Weise umgangen würde.

Wird dem Verwalter die Vollmacht erteilt, ist das Selbstkontrahierungsverbot des § 181 BGB zu beachten. Vom *Selbstkontrahieren* spricht man, wenn jemand als Vertreter eines anderen im eigenen Namen mit sich selbst oder im Namen eines von ihm selbst gleichfalls vertretenen Dritten ein Rechtsgeschäft abschließt.

Die Vertretung in Fällen gesetzlicher oder organschaftlicher Vertretung ist hingegen weniger problematisch. Minderjährige werden durch ihre Eltern vertreten (§ 1629 BGB), juristische Personen durch ihre Organe (z.B. Vorstand oder Geschäftsführer). Hier finden die Bestimmungen der §§ 164 ff BGB keine Anwendung, mit der Folge, dass es eingangs der Versammlung auch keines Nachweises der Vertretungsmacht durch Urkunden bedarf.

Bei einer Vertretungsbeschränkung auf Ehegatten wird in der Regel die Befugnis zu einer Vertretung durch nichteheliche Lebensgefährten einer eheähnlichen Lebensgemeinschaft nicht ausgeschlossen (OLG Köln, 8.12.2003, 16 Wx 200/03). Ebenso ist eine Vertretung durch den Partner einer nach Lebenspartnerschaftsgesetz eingetragenen Lebenspartnerschaft mit einer Vertretung durch Ehegatten gleichzusetzen, wenn die Geschäftsordnung eine Vertretungsbeschränkung auf Ehegatten enthält. Bei juristischen Personen schließt eine vereinbarte Vertretungsbeschränkung auf Ehegatten, andere Wohnungseigentümer oder Verwandte eine Stellvertretung durch Unternehmensmitarbeiter oder Unternehmensangehörige nicht aus, denn diese können begrifflich keine Familienangehörigen haben. Deren Mitarbeiter - nicht jedoch die Mitarbeiter anderer Unternehmen - sind mit Familienangehörigen allerdings vergleichbar (LG München, 11.12.2014, 36 S 152/14).