

Aus der Praxis für die Praxis – Teilnahme von Beratern an der Eigentümerversammlung

In der Praxis stellt sich oft die Frage, ob Berater (z. B. Rechtsanwälte, Steuerberater, Architekten oder Freunde und Bekannte von Eigentümern) an der Eigentümerversammlung teilnehmen können. Der nachstehende Beitrag soll zusammenfassend darstellen, unter welchen Voraussetzungen ein Berater an einer Eigentümerversammlung teilnehmen kann.

Situation

Der Verwalter hatte die Eigentümergemeinschaft Musterstraße 1 (15 Wohnungen) form- und fristgerecht zur Eigentümerversammlung eingeladen. Neben den gewöhnlichen Tagesordnungspunkten soll auch über den Anstrich des Treppenhauses diskutiert und beschlossen werden.

Während der Eröffnung der Eigentümerversammlung stellt der Verwalter fest, dass der Eigentümer Miesepeter seinen

Rechtsanwalt Schlau als Berater mitgebracht hat. Verschiedene Eigentümer monieren die Teilnahme des Rechtsanwaltes und der Verwalter bittet den Rechtsanwalt Schlau, die Eigentümerversammlung zu verlassen. Eigentümer Miesepeter kündigt darauf hin an, alle Beschlüsse der Eigentümerversammlung anzufechten, da er der Meinung ist, dass der Ausschluss seines Beraters gegen ordnungsmäßige Verwaltung verstößt.

Hat Herr Miesepeter einen Anspruch an der Teilnahme seines Rechtsanwaltes an der Eigentümerversammlung? Welche grundsätzlichen Regelungen gibt es hier?

Rechtlicher Hintergrund

Grundsätzlich ist jede Eigentümerversammlung nicht öffentlich (Grundsatz der Nichtöffentlichkeit) und nur die Teilnahme der im Grundbuch eingetragenen

Eigentümer sowie des Verwalters sind zulässig, denn die Eigentümer haben einen Anspruch auf vertrauliche Behandlung der gemeinschaftlichen Angelegenheiten. Beschlüsse, die gegen Verstoß des Nichtöffentlichkeitsgebotes zustande kommen, sind nicht nichtig, sondern lediglich anfechtbar.

In der Praxis können sich aber Ausnahmefälle ergeben, die eine Teilnahme von Beratern sinnvoll erscheinen lassen, insbesondere dann, wenn der Eigentümergemeinschaft und dem Verwalter die nötige Sachkunde fehlen, um wichtige und finanziell aufwendige Entscheidungen zu treffen.

Es gibt aber auch Situationen, in welchen einzelne Eigentümer einen Anspruch auf Hinzuziehung eines Beraters haben. Letztlich ist die Entscheidung über die Teilnahme eines Beraters immer eine Frage

Bestellung:

Jahresabo für nur 10 € (inkl. MwSt.)

_____ Firma

_____ Vorname

_____ Nachname

_____ Straße

_____ PLZ, Ort

_____ Telefon

_____ Fax

_____ Email

_____ Datum, Unterschrift

Bitte senden Sie das leserlich ausgefüllte Formular per Post oder Fax an: 0 22 41 - 94 51 4-10

Dammann Services
Dipl.-Kfm. Friedrich Dammann
Hauptstraße 25
53757 Sankt Augustin bei Bonn

Sehr geehrte Damen und Herren,
wir bestellen _____ Exemplar(e) **BEIRATAKTUELL**

zum nächsten Erscheinungstermin

BEIRATAKTUELL umfasst 16 DIN A4 Seiten mit den Themen: Technik, WEG-Recht, Mietrecht und Wirtschaft; erscheint 4 x im Jahr und kostet somit **pro Einzelheft nur 2,50 €!** **WICHTIG:** Das Abonnement ist für ein Kalenderjahr gültig und verlängert sich automatisch um ein weiteres Kalenderjahr, wenn es nicht fristgerecht 3 Monate vor Ablauf gekündigt wird. Die Rechnungsstellung erfolgt jährlich im Voraus.

_____ Kontoinhaber

_____ IBAN

_____ BIC

_____ Geldinstitut

des jeweiligen Einzelfalls. Vor Beginn der Eigentümerversammlung wird die Teilnahme eines Beraters durch einen entsprechenden Geschäftsordnungsbeschluss genehmigt.

In der Praxis unterscheidet man zwischen:

- Teilnahme von Beratern im Interesse der Eigentümergemeinschaft
- Teilnahme von Beratern im Individualinteresse

Teilnahme von Beratern im Interesse der Eigentümergemeinschaft

Es kommt regelmäßig vor, dass Eigentümergemeinschaften einen technischen oder rechtlichen Berater (z. B. Handwerker, Architekt, Rechtsanwalt) zur Anhörung, Befragung und Beratung in Anspruch nehmen müssen. Die Anforderung des jeweiligen Beraters ist meist durch einen Beschluss der Eigentümergemeinschaft gedeckt.

Der Beratungsbedarf kann sich auf verschiedene Gegenstände beziehen, z. B.:

- Beratung durch den Architekten zur Planung und Ausführung größerer und komplexer Sanierungsmaßnahmen,
- Beratung durch einen Rechtsanwalt zur Durchsetzung verschiedenartiger Ansprüche (z. B. Insolvenz eines Wohnungseigentümers),
- Beratung durch einen Handwerker (z. B. Heizungsbauer) zum Austausch der Heizungsanlage.

Die Beauftragung und Teilnahme eines Beraters für die Eigentümergemeinschaft muss ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechen. Es wäre z. B. nicht ordnungsgemäß, wenn eine Eigentümergemeinschaft jährlich für verschiedene, relativ unwichtige Beschlussgegenstände einen Berater beauftragen würde. Die Berater nehmen in der Regel nur an den für Sie relevanten Beschlussgegenständen teil. Der Verwalter koordiniert die Teilnahme

daher so, dass diese Tagesordnungspunkte vorgezogen behandelt werden, damit der Ablauf der Versammlung strukturierter verlaufen kann.

Teilnahme von Beratern im Individualinteresse

Grundsätzlich können Eigentümer keinen Berater (z. B. Steuerberater oder Rechtsanwalt) zur Eigentümerversammlung mitbringen.

Ausnahmen zur Hinzuziehung eines Beraters können sich dann ergeben, wenn das berechtigte Interesse des betroffenen Eigentümers das der anderen Eigentümer übersteigt.

In der Regel könnte ein berechtigtes Interesse bei folgenden persönlichen oder sachlichen Gründen vorliegen.

- Hohes Lebensalter des Eigentümers
- Krankheit des Eigentümers
- Sprachschwierigkeiten des Eigentümers (Sprachunkundige)
- Behinderung eines Eigentümers
- Schwierigkeitsgrad der jeweiligen Angelegenheit

Fazit

Im vorliegenden Fall sind keine persönlichen oder sachlichen Gründe ersichtlich, die eine Teilnahme des beratenden Rechtsanwaltes rechtfertigen. Der Ausschluss durch die Eigentümergemeinschaft entsprach daher ordnungsmäßiger Verwaltung. Die Anfechtungsklage des Eigentümers Miesepeter sollte ins Leere laufen. ■

Aus der Rechtsprechung

OLG Köln, Beschluss vom 6. 8. 2007 – 16 Wx 106/07

1. Die Versammlung der Wohnungseigentümer ist nicht öffentlich.
2. Ein Anspruch auf Zulassung eines Beraters besteht nur, wenn die Teilungserklärung dies zulässt oder das Interesse des eine Begleitung begehrenden Wohnungseigentümers das Interesse der übrigen Wohnungseigentümer an der Nichtöffentlichkeit überwiegt.
3. Wenn sich aus der Einladung zur Wohnungseigentümerversammlung ergibt, dass es um die Entziehung von Wohnungseigentum eines Wohnungseigentümers geht, dann hat dieser einen Anspruch auf Zulassung seines Rechtsanwalts als Begleitperson.

AG Wiesbaden, Urteil vom 27.07.2012 – 92 C 217/11

Ein Wohnungseigentümer, der die deutsche Sprache nur eingeschränkt beherrscht, hat das Recht, sich in der Wohnungseigentümerversammlung eines Dolmetschers zu bedienen. Wird die Anwesenheit des Dolmetschers zu Unrecht verweigert, sind die gefassten Beschlüsse anfechtbar, da der Wohnungseigentümer ohne Dolmetscher keine Möglichkeit hat, an der Willensbildung teilzunehmen.

OLG Karlsruhe, Beschluss vom 08.11.1996 – 11 Wx 121/95

Bei fehlender Regelung in der Teilungserklärung besteht die Pflicht der übrigen Wohnungseigentümer zur Duldung einer Begleitperson eines anderen Wohnungseigentümers in einer Versammlung – unabhängig von der aktuellen oder geplanten Funktion der Begleitperson – nur bei Vorliegen eines berechtigten Interesses (im Anschluss an BGHZ 121, BGHZ Band 121 Seite 236 = NJW 1993, NJW Jahr 1993 Seite 1329).

BGH, Beschluss vom 29-01-1993 – V ZB 24/92

1. (...)
2. Die Versammlungen der Wohnungseigentümer sind nicht öffentlich. Deshalb darf dort ein Wohnungseigentümer, wenn durch Teilungserklärung oder Vereinbarung nicht anders geregelt, auch einen ihn lediglich beratenden Beistand nicht immer, sondern nur dann hinzuziehen, falls er daran ein berechtigtes Interesse hat. Dieses kann sich aus beachtlichen persönlichen Gründen oder aus dem Schwierigkeitsgrad der Angelegenheit ergeben, über die nach der Tagesordnung zu beschließen ist

Hinweise

Es gibt Gemeinschaftsordnungen, die bereits Regelungen zur Teilnahme von Begleitern oder Beratern enthalten. Diese Regelungen sind dann zwingend anzuwenden.