

**Gutachten des Deutschen Notarinstituts**

**Abruf-Nr.: 183971**

**letzte Aktualisierung: 03. September 2021**

**WEG §§ 24 Abs. 1 u. 3, 25 Abs. 2**

**Ausschluss der turnusmäßigen Einberufung der Versammlung der Wohnungseigentümer; Ausschluss der Vertretung in der Versammlung**

**I. Sachverhalt**

Die Beteiligten beabsichtigen, ein Grundstück gem. § 8 WEG in Wohnungs- bzw. Teileigentum aufzuteilen. Das Grundstück ist mit zwei wirtschaftlich vollständig voneinander getrennten Einfamilienhäusern bebaut. Eine jährliche Eigentümerversammlung soll daher nicht erfolgen. Auch ist gewünscht, dass eine Vertretung bei der Teilnahme an einer Eigentümerversammlung ausgeschlossen ist.

**II. Fragen**

Ist es zulässiger Inhalt einer Gemeinschaftsordnung, dass

- a) eine Eigentümerversammlung bei einer Mehrhausanlage entgegen der Bestimmung gem. § 24 Abs. 1 WEG nur bei Bedarf einzuberufen ist?
- b) die Vertretung des Miteigentümers in der Eigentümerversammlung durch Dritte ausgeschlossen ist?

**III. Zur Rechtslage**

**1. Allgemeines zum Einberufungsintervall der Versammlung**

Gem. § 24 Abs. 1 WEG ist die Versammlung der Wohnungseigentümer mindestens einmal jährlich durch den Verwalter einzuberufen. Ist kein Verwalter bestellt, so ist die Versammlung gem. § 24 Abs. 3 WEG durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats oder dessen Vertreter einzuberufen und (seit Inkrafttreten des WEMoG zum 1.12.2020, BGBl. I v. 22.10.2020, S. 2187; vgl. nun auch die vollständige Bekanntmachung der Neufassung des WEG v. 12.1.2021, BGBl. I v. 20.1.2021, S. 34) durch einen durch Beschluss ermächtigten Wohnungseigentümer (vgl. § 24 Abs. 3 WEG). Letztere Möglichkeit kommt allerdings nur in Betracht, wenn ein entsprechender Beschluss zur Ermächtigung eines Wohnungseigentümers bereits „auf Vorrat“ vorliegt – was vorliegend bei einer noch nicht existenten Gemeinschaft auszuschließen ist.

Ist auch ein Verwaltungsbeirat nicht gebildet, so besteht lediglich die Möglichkeit, dass **sämtliche Eigentümer einvernehmlich eine Versammlung** einberufen (BGH NJW-RR

2011, 1519 Rn. 4). Typischerweise werden in der Praxis für Anlagen, die – wie vorliegend – lediglich aus zwei Einfamilienhäusern bestehen, weder Verwalter bestellt, noch ein Verwaltungsbeirat gebildet, sodass ohnehin nur die einvernehmliche Einberufung verbleibt oder – als *ultima ratio* – die gerichtliche Bestellung eines Verwalters, der mit der Einberufung beauftragt wird oder die gerichtliche Ermächtigung zur Einberufung durch einen Wohnungseigentümer (vgl. ausführlich BeckOK-WEG/Bartholome, Std.: 1.8.2020, § 24 Rn. 44). Ob ein Verwalter bestellt werden soll, ist dem Sachverhalt nicht zu entnehmen. Geht man praxisnah davon aus, dass weder ein Verwalter bestellt noch ein Verwaltungsbeirat gebildet ist, bleibt den Wohnungseigentümern rein faktisch nur die einvernehmliche Einberufung der Versammlung. Vor diesem Hintergrund stellt sich nicht die Frage, ob eine Abbedingung des § 24 Abs. 1 WEG überhaupt *erforderlich* ist.

## 2. Möglichkeit der Abbedingung des § 24 Abs. 1 WEG

Die Möglichkeit der Abbedingung ist in der Literatur umstritten und durch die Rechtsprechung – soweit ersichtlich – noch nicht entschieden, sodass die Rechtslage diesbezüglich als offen bezeichnet werden muss. Eine Auffassung in der Literatur leitet aus dem Wortlaut des § 24 Abs. 1 WEG („mindestens“) ab, dass die Norm lediglich einseitig abdingbar ist, d. h. lediglich ein häufigeres Intervall vereinbart werden kann (Hügel/Elzer, WEG, 3. Aufl. 2021, § 24 Rn. 206; Skauradszun, ZWE 2016, 61, 63 dort Fn. 30; offen aber auf die Gefahr der Unwirksamkeit hinweisend Bärmann/Pick/Emmerich, WEG, 20. Aufl. 2020, WEG § 24 Rn. 2). Demgegenüber gehen andere Autoren davon aus, dass aus § 10 Abs. 1 S. 2 WEG die grundsätzliche Abdingbarkeit folge und der Schutz der Minderheit der Wohnungseigentümer ausreichend durch § 24 Abs. 2 WEG und § 18 Abs. 2 WEG geschützt ist (BeckOGK-WEG/Hermann, Std.: 1.12.2020, § 24 Rn. 26; ebenso im Ergebnis (BeckOK-WEG/Bartholome, Std.: 1.1.2021, § 24 Rn. 289). Teilweise wird die Frage lediglich als offen bezeichnet, ohne näher zur Abdingbarkeit Stellung zu beziehen (Staudinger/Häublein, BGB, 2018, § 24 WEG Rn. 45).

Unseres Erachtens ist § 24 Abs. 1 WEG abdingbar und zwar sowohl dahingehend, dass häufigere Intervalle vorgesehen werden als auch dahingehend, dass die ordentliche (turnusmäßige) Versammlung ausgeschlossen wird. Durch das Wort „mindestens“ wird lediglich zum Ausdruck gebracht, dass **bei Fehlen einer abweichenden Regelung** auch Versammlungen außerhalb des turnusmäßigen Rhythmus (bspw. gemäß § 24 Abs. 2 WEG) möglich sind. Gemäß § 10 Abs. 1 S. 2 WEG sind nur solche Normen nicht abdingbar, in denen dies ausdrücklich vorgesehen ist, wobei in der Literatur Einigkeit dahingehend besteht, dass sich eine Abdingbarkeit aus dem Sinn und Zweck der Norm ergeben kann (und insofern gerade nicht „ausdrücklich“ vorgesehen ist). § 24 Abs. 1 WEG hat aber lediglich den Zweck, grundsätzlich eine turnusmäßige Willensbildung vorzusehen und dient nicht dem Minderheitenschutz. Der Minderheitenschutz wird gerade durch § 24 Abs. 2 WEG sichergestellt. Es ist kein Grund ersichtlich, warum den Wohnungseigentümern (gerade in solchen Kleinanlagen wie vorliegend) eine jährliche Willensbildung „aufgedrängt“ werden sollte. Dies gilt umso mehr, als eine Nicht-Einberufung ohnehin folgenlos ist (vgl. oben). Ob vor dem Hintergrund des oben Dargelegten eine Abbedingung tatsächlich noch für erforderlich gehalten wird, ist eine Gestaltungsfrage, die wir naturgemäß nicht abschließend beantworten können.

## 3. Möglichkeit des Ausschlusses der Vollmachterteilung

Ist in der Gemeinschaftsordnung nichts anderes geregelt, kann der Wohnungseigentümer jede dritte Person zur Wahrnehmung seines Teilnahme- und Stimmrechts rechtsgeschäftlich

bevollmächtigen (§ 164 BGB). § 38 S. 2 BGB findet gerade keine entsprechende Anwendung (BayObLGZ 1981, 161, 164). Allerdings darf der Wohnungseigentümer nicht zugleich an der Versammlung teilnehmen, wenn er sich durch einen Dritten vertreten lässt (Armbrüster/Roguhn, ZWE 2016, 105, 107; Staudinger/Häublein, § 25 Rn. 80). Trotz der in § 10 Abs. 1 S. 2 WEG grundsätzlich vorgesehenen Abdingbarkeit ist umstritten, in welchem Umfang ein Vertretungsausschluss zulässig ist.

Nach h. M. ist ein **vollständiger Ausschluss** von der Möglichkeit, sich auf der Versammlung vertreten zu lassen, mit dem unverzichtbaren Kernbereich der Rechte der Wohnungseigentümer nicht zu vereinbaren (LG Köln, Urt. v. 27.9.2012 – 29 S 61/12, BeckRS 2013, 05291; Staudinger/Häublein, § 25 Rn. 82; BeckOGK-WEG/Hermann, Std.: 1.6.2021, § 24 Rn. 126; Jennißen/Schultzky, WEG, 6. Aufl. 2019, § 25 Rn. 61). Entsprechendes soll für die Beschränkung der Vertretungsmöglichkeit auf die Person des Verwalters gelten (LG Köln, Urt. v. 27.9.2012 – 29 S 61/12, BeckRS 2013, 05291; Staudinger/Häublein, § 25 WEG Rn. 83; Armbrüster/Roguhn, ZWE 2016, 105, 108; Bärmann/Merle, WEG, 14. Aufl. 2018, § 25 Rn. 89). Dies u. E. *im Ergebnis* zutreffend, da ansonsten dem (aus welchen Gründen auch immer) verhinderten Wohnungseigentümer keinerlei Möglichkeit der Wahrnehmung seiner mitgliedschaftlichen Rechte verbliebe. Ob dabei allerdings der Kernbereich der Mitgliedschaft herangezogen werden kann, scheint bei Abbedingung *durch Vereinbarung* fraglich. Denn die Kernbereichslehre ist ursprünglich im gesellschaftsrechtlichen Kontext für die Frage entwickelt worden, welche Rechte einem Gesellschafter nicht *durch Beschluss* entzogen werden können (MüKo-BGB/Schäfer, 8. Aufl. 2020, § 709 Rn. 91). Verzichtet ein Mitglied eines Verbands im Rahmen einer Vereinbarung „freiwillig“ auf Mitgliedschaftsrechte, muss ein anderer Prüfungsmaßstab zur Begründung herangezogen werden. Hierbei kann zunächst nicht eine unangemessene Benachteiligung i. S. d. § 307 Abs. 1 BGB als Prüfungsmaßstab dienen. Wie der BGH jüngst entschieden hat, unterliegt die Gemeinschaftsordnung nicht der AGB-Kontrolle (BGH ZWE 2021, 273 m. Anm. Häublein). Zutreffenderweise dürfte es treuwidrig sein (§ 242 BGB), einem verhinderten Wohnungseigentümer die Möglichkeit der Wahrnehmung seiner Mitgliedschaftsrechte durch einen Vertreter zu versagen. Hierbei wird man eine Abwägung zwischen den Interessen des Wohnungseigentümers an der Ausübung seiner Rechte und den Interessen der übrigen Wohnungseigentümer an der Nichtöffentlichkeit der Versammlung und Begrenzung der Teilnehmer auf einen überschaubaren Personenkreis vornehmen müssen.

**Vertretungsbeschränkungen** sind deshalb grundsätzlich zulässig. So hat der BGH entschieden, dass in einer Gemeinschaftsordnung bestimmt werden kann, dass der Wohnungseigentümer sich nur durch einen Ehegatten, einen anderen Wohnungs- oder Teileigentümer und den Verwalter vertreten lassen kann (BGH NJW 1987, 650, 651). Der BGH hat dies mit der Vertragsfreiheit und dem Gedanken begründet, dass alle Wohnungseigentümer ein Interesse daran haben könnten, die Eigentümerversammlung auf den eigenen Kreis, also überwiegend auf die ihnen bekannten Miteigentümer, zu beschränken und damit gemeinschaftsfremde Einwirkungen aus der Versammlung der Wohnungseigentümer fernzuhalten (BGH NJW 1987, 650, 651). Ein vollständiger Ausschluss wird man vor diesem Hintergrund als unzulässig erachten müssen, eine Begrenzung auf einen bestimmten (nahestehenden) Personenkreis hingegen als zulässig erachten.