

## **Eigentümerversammlung Originalvollmachten müssen verfügbar sein**

Ein Wohnungseigentümer hatte Beschlüsse der letzten Eigentümerversammlung seiner Wohneigentumsgemeinschaft angefochten. Zur Begründung gab er an, dass auf der Eigentümerversammlung nur 30 Mitglieder der Gemeinschaft anwesend waren. Fast 450 Mitglieder wurden durch einige der anwesenden Wohnungseigentümer vertreten.

Der anfechtende Wohnungseigentümer hatte auf der Versammlung ein Mitglied, das angeblich sehr viele der nicht anwesenden Wohnungseigentümer vertrat, aufgefordert, die auf ihn ausgestellten Originalvollmachten vorzulegen. Da dieser Wohnungseigentümer der Aufforderung nicht nachkam, sollte nun gerichtlich geprüft werden, ob die gefassten Beschlüsse rechtswidrig waren.

Das Gericht entschied den Rechtsstreit zu Gunsten des anfechtenden Wohnungseigentümers. Die gefassten Beschlüsse litten unter einem formellen Fehler und waren rechtswidrig. Dieser formelle Fehler hatte sich nach Ansicht des Gerichts auch auf das Ergebnis der angefochtenen Beschlüsse ausgewirkt. Denn jeder Teilnehmer an einer Eigentümerversammlung hat das Recht, vor und während der Versammlung Einsicht in die Originalvollmachten zu nehmen.

Es war deshalb rechtswidrig, dass der aufgeforderte Wohnungseigentümer die Einsichtnahme abgelehnt hatte. Denn damit wurde das Recht des anfechtenden Wohnungseigentümers unterlaufen, die Vollmachten auf ihre Wirksamkeit zu überprüfen. Der bevollmächtigte Wohnungseigentümer war vom anfechtenden Wohnungseigentümer zurück gewiesen worden.

Wird ein Vertreter, der keine schriftliche Vollmacht vorlegt, unverzüglich zurückgewiesen, ist seine abgegebene Willenserklärung unwirksam gemäß § 174 BGB. Aus diesem Grund waren die angefochtenen Beschlüsse wegen der bestehenden Rechtswidrigkeit nicht wirksam zustande gekommen (LG Frankfurt a. M., Urteil v. 05.08.15, Az. 2-13 S 32/13).