

Anfechtungsklage Beschluss über Vertretung durch Verwaltungsbeirat muss bestimmt sein

Unter welchen Voraussetzungen eine Eigentümergemeinschaft einen Verwaltungsbeirat zu ihrer Vertretung in Anfechtungsverfahren ermächtigen kann, hatte das Oberlandesgericht in Hamm im Oktober 2008 zu entscheiden. Eine Eigentümergemeinschaft ermächtigte per Beschluss den Verwaltungsbeirat zur generellen Vertretung in Anfechtungsverfahren. Das sollte für den Fall gelten, dass der Verwalter wegen eines Interessenkonfliktes von der Vertretung ausgeschlossen ist. Der Beirat sollte dann auch ermächtigt sein, einen Rechtsanwalt zu beauftragen. Dieser Beschluss wurde von einem Wohnungseigentümer mit der Begründung angefochten, dass der Beschluss unbestimmt sei.

Das entscheidende Oberlandesgericht hingegen befand den Ermächtigungsbeschluss als hinreichend bestimmt. Durch den Beschluss wollte die Mehrheit der Eigentümer ihre Rechte in einem Anfechtungsverfahren sichern, wenn der üblicherweise zur Vertretung ermächtigte Verwalter wegen eines Interessenkonflikts von der Vertretung ausgeschlossen ist. Der Grund eines Ausschlusses des Verwalters war damit hinreichend bestimmt. Auch die Abstellung auf den weiten Begriff eines Interessenkonflikts war nicht zu beanstanden, etwa weil im Einzelfall zweifelhaft sein könnte, ob der Verwalter von der Vertretung ausgeschlossen ist oder nicht. Denn wenn die Vertretungsmacht des Verwalters streitig ist, hat das zuständige Gericht im Anfechtungsverfahren zunächst zu prüfen, ob der Verwalter von der Vertretung der Wohnungseigentümer tatsächlich ausgeschlossen ist. Erst dann stellt sich die Frage, ob der Verwaltungsbeirat aufgrund des Ermächtigungsbeschlusses vertretungsberechtigt ist.