



## VERTRETUNG IN DER EIGENTÜMERVERSAMMLUNG DURCH LEBENSGEFÄHRTEN MÖGLICH

08.06.2004      Fachinformation

Eine Vertretung durch den Lebensgefährten in der Eigentümerversammlung ist auch dann möglich, wenn die Teilungserklärung das Vertretungsrecht auf bestimmte Personen wie Ehegatten, Verwalter und Wohnungseigentümer beschränkt. Das OLG Köln hat mit Beschluss vom 8.12.2003 entschieden, dass ein Wohnungseigentümer nicht nur von den in der Teilungserklärung zur Vertretung berechtigten Personen wie beispielsweise seinem Ehegatten vertreten werden kann, sondern auch vom Partner einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft, wenn diese unstreitig, evident und auf Dauer angelegt ist und durch gemeinsame Kinder die Verfestigung der Gemeinschaft zu einem ehedgleichen Verhältnis nach außen dokumentiert wird. Im zu entscheidenden Fall enthielt die Teilungserklärung eine Regelung, wonach sich ein Wohnungseigentümer in der Eigentümerversammlung nur von bestimmten Personen vertreten lassen konnte. Genannt waren dort ausdrücklich der Ehegatte, der Verwalter und andere Wohnungseigentümer. Das Gericht hat entschieden, dass eine solche Vertragsbestimmung den berechtigten Zweck zur Folge habe, gemeinschaftsfremden Einwirkungen von Versammlungen der Wohnungseigentümer fernzuhalten. Die Wohnungseigentümer sollen in der Versammlung auftretende Meinungsverschiedenheiten allein unter sich austragen und sich deshalb auch nur durch bestimmte, dem eigenen Kreis nahe stehende Personen vertreten lassen dürfen. Von daher war die Regelung in der Teilungserklärung zulässig. Das Gericht hat die Teilungserklärung ergänzend dahingehend ausgelegt, dass auch der Lebensgefährte der Antragstellerin zu dem Personenkreis zu zählen sei, dem die Vertretung in der Eigentümerversammlung übertragen werden könne. Es war unstreitig, dass die Antragstellerin mit ihrem Lebensgefährten seit mehreren Jahren in einer eheähnlichen Lebensgemeinschaft lebte und dass aus dieser Beziehung auch drei gemeinsame Kinder hervorgegangen sind. Es handelte sich somit um eine auf Dauer angelegte, verfestigte Verbindung, die anstelle einer Ehe getreten war. Die Teilungserklärung stammte aus dem Jahre 1962 und wies somit eine nicht vorhersehbare Lücke hinsichtlich der gesellschaftlichen Entwicklung auf. Aus Sicht eines unbefangenen Beobachters musste diese Lücke dahingehend geschlossen werden, dass der nichteheliche Lebensgefährte der Antragstellerin und Vater ihrer drei Kinder mit einem Ehegatten gleichzustellen war und ihm die Vertretung in der Eigentümerversammlung übertragen werden konnte. Das OLG hat jedoch deutlich gemacht, dass diese Auslegung nur vor dem Hintergrund möglich sei, dass die Teilungserklärung aus dem Jahr 1962 stammte, in dem die gesellschaftliche Entwicklung noch nicht so weit vorangeschritten war. Es verwies gleichzeitig auf einen Beschluss des BayObLG vom 12.12.1996, welches anders entschieden hatte. Das OLG Köln hat diesbezüglich ausdrücklich den Hinweis gegeben, dass es sich in dem Fall des BayObLG um eine Gemeinschaftsordnung aus dem Jahre 1985 handelte, also aus einer Zeit, als die angesprochenen gesellschaftlichen Veränderungen bereits weitgehend vollzogen waren, sodass der nichteheliche Lebenspartner in die Vertragsregelung hätte einbezogen werden können, wenn dies beabsichtigt gewesen wäre. Bei der Auslegung einer Teilungserklärung ist somit das Entstehungsdatum entscheidend, um entsprechend dem Beschluss des OLG Köln eine Auslegung vornehmen zu können. Der Beschluss kann von unseren Mitgliedsunternehmen auf unserem Faxabrufserver abgerufen werden. Er liegt im Internet über .pdf-Format vor. Hierzu wird das Acrobat Plug-In benötigt. Beschluss des OLG Köln vom 08.12.2003

---

<https://bbu.de/beitraege/vertretung-der-eigentuemerversammlung-durch-lebensgefuehrten-moeglich>