

- 1 Frage stellen**
einem erfahrenen Anwalt
Jetzt auch vertraulich
- 2 Preis festlegen**
Sie bestimmen die Höhe selbst
- 3 Antwort in 1 Stunde**
Rechtssicher vom Anwalt

[Jetzt eine Frage stellen](#)

Vollmacht vom Eigentümer

| 05.04.2007 14:25

Preis: *****,00 € Mietrecht, Wohnungseigentum**



Im Dezember 2006 unterzeichnete ich einen Kaufvertrag für die von mir seit über 10 Jahren gemietete Wohnung in einem 12 Parteien Haus. Der Eigentümer (hat mehrere Wohnungen) war in den Jahren zuvor kaum kontaktierbar, die Miete zahlte ich direkt an seine Bank. Die Einladungen zur Eigentümerversammlung nahm er nicht war, die Post an ihn kam zurück (laut Hausverwaltung). Auf Grund der 3/4 Mehrheitsregelung in der Teilungserklärung kümmerte sich keiner weiter darum.

Bei der Vertragunterzeichnung erhielt ich nur die Teilungserklärung von der alten Hausverwaltung. Der Verkäufer hatte keine Kopien der Protokolle der Eigentümerversammlungen, Wirtschaftsplan etc, absolut nichts. Die alte Hausverwaltung konnte mir auch nichts weiter übergeben, da alle Unterlagen bereits an die neue Hausverwaltung übergeben wurden. Ich bat die neue HV im Dezember 2006 um Kopien, diese verlangte die Kopie des Vertrages. Der Notar übersandte mir auf Grund (angeblich) interner Probleme eine Kopie des Vertrages erst Ende März 2007 (Genau 3 Monate nach Unterzeichnung) nachdem ich persönlich bei der Notarkammer Druck machte !!! Zur gleichen Zeit übersandte er auch erst die Unterlagen an das Grundbuchamt.

Im Wohnungseigentumskaufvertrag steht folgender Punkt drin.

§4a Miteigentumsordnung: Der Käufer tritt mit dem Übergangsstichtag in die Eigentümergemeinschaft ein, unabhängig von der grundbuchlichen Eintragung. Der Verkäufer erteilt dem Käufer unwiderruflich Vollmacht, die Rechte des Eigentümers wahrzunehmen, insbesondere zur Stimmabgabe in Versammlungen.

Auf Grund dieser Vollmacht beantragte ich bei der Hausverwaltung die Übergabe von Kopien aller Protokolle der Eigentümerversammlungen sowie des aktuellen Wirtschaftsplans.

Diese lehnte meine schriftliche und mündliche Anfrage ab und sagte das dies erst mit Nutzen/Lastenwechsel möglich ist. Vorher gibt es keine Kopien. Auch der Verwaltungsbeirat lehnte meine Bitte ab.

Ich will und muss unbedingt in diese Unterlagen einsehen, die ja sogar einem Kaufinteressenten vor Kauf zur Einsicht stehen.

Ich sehe mich im Recht und denke auf Grund meiner Vollmacht vom Eigentümer agieren zu können
Stimmt das, was kann ich tun?

Des weiteren findet in 2 Wochen eine Eigentümerversammlung statt. Hier geht es um eine wichtige Entscheidung betreffend einer ca. 100.000 Euro Sanierung des Hauses (12 Wohnungen). Auf jede Wohnung kommen mehrere Tausend Euro Kosten zu.

Wenn der Notar sofort nach Vertragsunterzeichnung den Verfahrensweg eingehalten hätte, wäre ich jetzt bereits Eigentümer.

Er agierte aber erst Ende März (Brief ans Grundbuchamt).

Es dauert also noch eine Weile bis ich Eigentümer bin.

Laut Hausverwaltung werde ich auch nicht zu dieser Versammlung geladen und kann demzufolge auch nicht stimmen.

Alles sehr merkwürdig.

Wer hat denn nun hier Recht?

Ich dachte das eine notarielle Vollmacht vom Eigentümer mich zu allem berechtigt.

Wie soll ich mich verhalten?

Vielen Dank.

Sehr geehrter Ratsuchender,

gerne beantworte ich Ihre Anfrage summarisch wie folgt:

Zu beachten ist, dass der Verkäufer derzeit noch Wohnungseigentümer ist. Die Rechte des Wohnungseigentümers sind auch nicht einfach übertragbar. Insofern ist die Formulierung, dass Sie automatisch in die Eigentümerversammlung eintreten sollen, juristisch gesehen etwas unschön.

Allerdings kann der (noch) aktuelle Wohnungseigentümer Sie bevollmächtigen, dass Sie ihn bei der Eigentümerversammlung vertreten. Dies hat er meines erachtens getan.

Damit sind Sie berechtigt, ihn auf der Versammlung zu vertreten.

Was Sie nun machen können, wenn der Verwalter und die restlichen Wohnungseigentümer Sie nicht dabei haben wollen, ist nicht ganz leicht zu sagen. Es dürfte zumindest schwierig werden eine Teilnahme zu erzwingen.

Allerdings kann der oder die Beschlüsse der Versammlung, welche an diesem Abend getroffen werden sollen ungültig sein, wenn Sie unberechtigterweise von dieser Versammlung ausgeschlossen werden. Die Beschlüsse müssten Sie, bzw. der (noch) Eigentümer den Sie vertreten, dann innerhalb eines Monats bei Gericht anfechten.

Sie sollten den Verwalter auf diesen Umstand hinweisen. Er wird die Versammlung wohl kaum ein zweites Mal durchführen wollen wegen Ungültigkeit der Beschlüsse, und wenn die Gemeinschaft auch noch unnötige Gerichts- oder Anwaltskosten tragen müsste, wird der Verwalter möglicherweise auch nicht mehr lange sein Amt bekleiden.

Was die Herausgabe von Unterlagen (Kopien) der Hausverwaltung an Sie angeht, so kann man wohl davon ausgehen, dass Sie auch diesbezüglich aufgrund der Vollmacht berechtigt sind, solche zu verlangen.

Sie sollten sich aber vielleicht zunächst nochmals an den Verkäufer wenden. Eigentlich ist er verpflichtet Ihnen entsprechende Unterlagen zur Verfügung zu stellen und normalerweise sollten ihm diese auch vorliegen. Bedenken Sie, dass der Hausverwalter Ihnen die Unterlagen in keinem Fall kostenlos zur Verfügung stellen wird.

Ich hoffe, ich konnte Ihnen eine erste rechtliche Orientierung geben und verbleibe,

mit freundlichen Grüßen

Oliver Keller
Rechtsanwalt

Nachfrage vom Fragesteller

Sehr geehrter Herr Keller,

herzlichen Dank für Ihre schnelle Antwort.

Leider hatte ich beim Vertragsabschluß das letzte Mal Kontakt zum Verkäufer. Zum jetzigen Zeitpunkt ist dieser nicht erreichbar. Er hat Schulden und andere Probleme. Da die Wohnung ein Schnäppchen war kümmert er sich nicht darum. Ausserdem hat er keine Kopien das er sich auch in früherer Zeit nicht um die Wohnung kümmerte.

Die Hausverwaltung ist sehr erfahren und hat laut eigener Aussage (nach meiner Bitte um Übergabe der Kopien auf meine Kosten!) einen Fachanwalt für Wohnungseigentum kontaktiert. Dieser prüfte meinen Vertrag und daraufhin wurde mir mitgeteilt

"Solange der Nutzen/Lastenwechsel nicht vollzogen wurde, sind Sie kein wertender Eigentümer und können auch nicht die Vollmacht ausüben. Die Vollmacht ist an den Kaufvertrag gebunden und dieser tritt erst nach Erfüllung der aufschiebenden Bedingungen in Kraft".

Die aufschiebenden Bedingungen sind hier Zahlung des Kaufpreises, Lastenübergang etc.

Ich denke, das eine hat mit dem anderen nichts zu tun.

Habe ich Recht?

Ich denke ich muß einen Ihrer professionellen Kollegen in meiner Umgebung aufsuchen.

Vielen Dank.

Antwort auf die Nachfrage vom Anwalt

Gerne beantworte ich Ihre Nachfrage wie folgt:

Zunächst einmal ist es schwierig, einzelne Vertragsklauseln auszulegen, wenn man den Gesamtvertrag nicht kennt.

Welchen Sinn hätte diese Vollmacht im Notarvertrag, wenn Sie diese nun nicht ausüben können. Wenn Sie den Kaufpreis zahlen, wird in der Regel die Eigentumsumschreibung kurzfristig erfolgen. In diesem Fall wäre die Vollmacht daher eigentlich überflüssig. Es spricht meines erachten, nach Ihrer Schilderung, alles dafür, dass die Vollmacht unter keine Bedingung fallen sollte.

Mit freundlichen Grüßen

Oliver Keller
Rechtsanwalt



Wir
empfehlen

Die Anwalt Flatrate

Sie müssen sich neben Ihrer Arbeit auch noch um rechtliche Fragen und Belange kümmern? Das raubt Zeit und Nerven. Für Sie haben wir die Flatrate für Rechtsberatung entwickelt.

[Mehr Informationen](#)

Bewertung des Fragestellers

|

Hat Ihnen der Anwalt weitergeholfen?



Wie verständlich war der Anwalt?



Wie ausführlich war die Arbeit?



Wie freundlich war der Anwalt?



Empfehlen Sie diesen Anwalt weiter?



"Vielen Dank und Frohe Ostern! "

Stellungnahme vom Anwalt:

[Jetzt eine Frage stellen](#)

TESTSIEGER
einer unabhängigen
Verbraucherstiftung

Im Test: 8 Anbieter von
Online Rechtsberatung
Ausgabe 02/2008

