

Titel:

Beauftragung eines Rechtsanwalts für eine Wohnungseigentümergeinschaft bei Fehlen eines Verwalters

Normenkette:

WEG § 21, § 27

Leitsätze:

1. Eine Wohnungseigentümergeinschaft wird im Falle, dass ein Verwalter fehlt oder zur Vertretung nicht berechtigt ist, durch alle Wohnungseigentümer vertreten. Es besteht insoweit eine Gesamtvertretung, sodass die Gemeinschaft aktiv, also bei Abgabe einer Willenserklärung für die Gemeinschaft, nur durch alle Miteigentümer gemeinsam vertreten wird, jedoch im Rahmen der Passivvertretung, also bei Entgegennahme von Willenserklärungen für die Gemeinschaft, jeder einzelne Wohnungseigentümer vertritt. Es genügt daher, wenn die Klageschrift oder eine sonstige Willenserklärung, die der Gemeinschaft zugestellt oder ihr gegenüber abgegeben werden muss, nur einem Wohnungseigentümer zugeht. (Rn. 11) (redaktioneller Leitsatz)

2. Ist eine Angelegenheit Gegenstand einer Eigentümerversammlung gewesen und haben die Wohnungseigentümer eine Entscheidung getroffen, besteht eine Befugnis zur Notgeschäftsführung regelmäßig nicht mehr, da andernfalls die Entscheidung der Wohnungseigentümer unterlaufen würde. Vielmehr muss der Eigentümer gegen die (Mehrheits-) Entscheidung - ggf. im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes - vorgehen. (Rn. 20) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Wohnungseigentümergeinschaft, Verwalter, Notgeschäftsführung, Gesamtvertretung

Vorinstanz:

AG Kaufbeuren, Urteil vom 22.11.2019 – 5 C 881/19 WEG

Fundstellen:

WuM 2021, 262

ZWE 2021, 180

BeckRS 2020, 41673

LSK 2020, 41673

Tenor

1. Die Berufung der Beklagten gegen das Urteil des Amtsgerichts Kaufbeuren vom 22.11.2019, Aktenzeichen 5 C 881/19 WEG, wird verworfen.

2. Die Kosten des Berufungsverfahrens hat die I, vertreten durch ... zu tragen.

3. Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird auf € 2.113,79 festgesetzt.

Gründe

I.

1

Der Kläger ist Mitglied der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft, der außer dem Kläger noch die weiteren Wohnungseigentümer M und I angehören. Ein Verwalter ist für die beklagte Wohnungseigentümergeinschaft nicht bestellt. Mit der Klage begehrt der Kläger die Bewilligung der Löschung einer Zwangssicherungshypothek über € 2.113,79 durch die Beklagte, mit der sein Wohnungseigentum zugunsten der Beklagten belastet ist.

2

Nach Zustellung der Klageschrift an die Wohnungseigentümer M und I zeigten zunächst sowohl der Wohnungseigentümer M als auch die Wohnungseigentümerin I ihre Verteidigungsbereitschaft an, wobei letztere durch die Rechtsanwälte R vertreten wurde. Mit Schriftsatz vom 01.09.2019 erklärte der Wohnungseigentümer M sodann, dass er die Verteidigungsanzeige zurückziehe.

3

Am 07.10.2019 gab das Amtsgericht der Klage durch Versäumnisurteil statt. Zur Begründung führte es aus, es liege keine wirksame Verteidigungsanzeige vor. Gem. § 27 III Satz 2 WEG werde eine verwalterlose Wohnungseigentümergeinschaft von allen Eigentümern gemeinsam vertreten, wobei es sich um einen Fall der Gesamtvertretung handele, so dass eine Willenserklärung für die Wohnungseigentümergeinschaft von allen Wohnungseigentümern gemeinsam und übereinstimmend abgegeben werden müsse. Auch wenn hiervon vorliegend nach dem Rechtsgedanken des § 181 BGB insoweit eine Ausnahme zu machen sei, als es nicht auf die Mitwirkung auch des klagenden Eigentümers ankommen könne, genüge die Erklärung allein der Wohnungseigentümerin I jedenfalls nicht. Denn diese sei nicht zur Vertretung des Verbands befugt.

4

Mit Schriftsatz vom 21.10.2019 legten die Rechtsanwälte R gegen das Versäumnisurteil vom 07.10.2019 Einspruch ein. Diesen verwarf das Amtsgericht mit Urteil vom 22.11.2019 als unzulässig, wobei es zur Begründung ausführte, die I sei nicht Partei des Rechtsstreits und daher nicht zur Einlegung des Einspruchs im eigenen Namen befugt. Sie sei, wie bereits in den Gründen des ergangenen Versäumnisurteils ausgeführt, auch nicht zur Vertretung der beklagten Wohnungseigentümergeinschaft berechtigt. Aus den Grundsätzen von Treu und Glauben ergebe sich vorliegend nichts anderes.

5

Gegen das Endurteil vom 22.11.2019 haben die Rechtsanwälte R mit Schriftsatz vom 06.12.2019 „Namens und im Auftrag der Beklagten, vertreten durch die I“ Berufung eingelegt und beantragt,

1. Das Urteil des Amtsgerichts Kaufbeuren vom 22.11.2019, Az: 5 C 881/19 WEG wird abgeändert.
2. Das Versäumnisurteil des Amtsgerichts Kaufbeuren, Az: 5 C 881/19 WE vom 07.10.2019 wird aufgehoben und die Klage abgewiesen.

6

Zur Begründung führen sie aus, das Amtsgericht Kaufbeuren sei zu Unrecht von einer nicht wirksamen Verteidigungsanzeige ausgegangen. Die I und mit ihr die Beklagte hätten dahingehend argumentiert, dass mindestens nach den Grundsätzen von Treu und Glauben die Erklärung der I als ausreichend hätte angesehen werden müssen. Denn der Kläger sowie der weitere Wohnungseigentümer M hätten sich im vorliegenden Rechtsstreit gegen die I verbündet, was bereits daraus ersichtlich werde, dass der Eigentümer M seinen zunächst richtigerweise eingelegten Einspruch mit Schriftsatz vom 01.09.2019 wieder zurückgenommen habe. Nach der Argumentation des Amtsgerichts müsste dies nach dem Rechtsgedanken des § 181 BGB dazu führen, dass die I alleine vertretungsbefugt sei. Andernfalls werde die I nach den Grundsätzen von Treu und Glauben unangemessen benachteiligt, da ihr jede Verteidigungsmöglichkeit abgeschnitten werde. Durch den Umstand, dass ein Versäumnisurteil nur ergehen könne, wenn der Klagevortrag schlüssig sei, werde die I nicht ausreichend geschützt. Die I könne entgegen der Auffassung des Amtsgerichts auch nicht auf Möglichkeit verwiesen werden, im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes zu erwirken, dass der jeweilige andere Wohnungseigentümer an einer Prozessklärung wie der Verteidigungsanzeige mitzuwirken habe. Denn die I könne nicht beurteilen, ob und wieweit innerhalb der gesetzlichen Frist für die Abgabe der Verteidigungsanzeige die entsprechende Erklärung des weiteren Miteigentümers abgegeben werde oder nicht. Gehe die Erklärung nicht fristgerecht ein, so sei für einstweiligen Rechtsschutz kein Raum mehr, da die Frist für die Abgabe der Verteidigungsanzeige dann abgelaufen sei und vom Gericht nicht verlängert werden könne. Wegen der weiteren Einzelheiten wird auf die Berufungsbegründung vom 06.12.2019 verwiesen.

7

Die Kammer hat mit Verfügung vom 27.07.2020 Hinweise erteilt, auf die wegen des Inhalts Bezug genommen wird. Hierzu haben die Rechtsanwälte R mit Schriftsatz vom 05.08.2020, auf den wegen der näheren Einzelheiten verwiesen wird, Stellung genommen.

8

Zur Ergänzung des Tatbestandes wird auf die zur Akte gereichten Schriftsätze nebst Anlagen und alle sonstigen Aktenbestandteile Bezug genommen.

II.

9

Die Berufung war gem. § 522 I Satz 2 ZPO als unzulässig zu verwerfen, da, worauf die Kammer bereits mit Verfügung vom 27.02.2020 hingewiesen hat, es an einer wirksamen Prozessvollmacht der Rechtsanwälte R fehlt, die sie zur Vertretung der Beklagten im vorliegenden Verfahren berechtigen würde. Wie sich aus den Angaben in der Berufungsschrift vom 06.12.2019 entnehmen lässt und die Rechtsanwälte R auch auf den seitens der Kammer mit Verfügung vom 27.07.2020 erteilten Hinweis nicht bestritten haben, erfolgte deren Beauftragung und Bevollmächtigung zur Einlegung der Berufung durch die I. Diese ist zur Vertretung des Verbandes jedoch nicht befugt und konnte daher den Rechtsanwälten R keine wirksame Prozessvollmacht für den Verband erteilen.

10

1. Die Klage und das in erster Instanz ergangene Urteil richten sich gegen den Verband, für den ein Verwalter unstreitig nicht bestellt wurde.

11

Das führt indessen nicht dazu, dass die Wohnungseigentümergeinschaft mangels eines gesetzlichen Vertreters prozessunfähig wäre. Vielmehr wird die Wohnungseigentümergeinschaft, wenn ein Verwalter fehlt oder zur Vertretung nicht berechtigt ist, gem. § 27 III Satz 2 WEG durch alle Wohnungseigentümer vertreten. Hierdurch soll die Prozessfähigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft auch bei Fehlen eines Verwalters oder dessen Ausschluss von der Vertretung sichergestellt werden (vgl. Becker in Bärmann, 14. Aufl., Rn 278 zu § 27 WEG; Baer in BeckOK zum WEG, 41. Edition, Stand 01.05.2020, Rn 348 zu § 27 WEG; Heinemann in Jennißen, 6. Aufl., Rn 131 zu § 27 WEG). Es besteht insoweit eine Gesamtvertretung (vgl. Becker in Bärmann, 14. Aufl., Rn 282 zu § 27 WEG). Das bedeutet, dass die Gemeinschaft aktiv, also bei Abgabe einer Willenserklärung für die Gemeinschaft, nur durch alle Miteigentümer gemeinsam vertreten wird, jedoch im Rahmen der Passivvertretung, also bei Entgegennahme von Willenserklärungen für die Gemeinschaft, jeder einzelne Wohnungseigentümer vertritt (vgl. Heinemann in Jennißen, 6. Aufl., Rn 131 zu § 27 WEG). Es genügt daher entsprechend § 170 III ZPO, wenn die Klageschrift oder eine sonstige Willenserklärung, die der Gemeinschaft zugestellt oder ihr gegenüber abgegeben werden muss, nur einem Wohnungseigentümer zugeht (vgl. Heinemann in Jennißen, 6. Aufl., Rn 131 zu § 27 WEG; Schultzky in Zöller, 33. Aufl., Rn 5 zu § 170 ZPO; Baer in BeckOK zum WEG, 41. Edition, Stand 01.05.2020, Rn 349 zu § 27 WEG).

12

Die Wohnungseigentümergeinschaft besteht vorliegend aus dem Kläger, der I sowie dem weiteren Eigentümer M, die damit grundsätzlich für die Wohnungseigentümergeinschaft gem. § 27 III Satz 2 WEG gesamtvertretungsberechtigt wären. Nachdem allerdings einer der gesamtvertretungsberechtigten Wohnungseigentümer im vorliegenden Prozess als Kläger auftritt, führt dies, wie das Amtsgericht im Ergebnis zutreffend erkannt hat, in Anlehnung zur höchstrichterlichen Rechtsprechung zum Gesellschaftsrecht wegen des Verbots eines Insichprozesses dazu, dass der Kläger von der organschaftlichen Prozessvertretung gegen sich selbst ausgeschlossen ist und die verbleibenden beiden weiteren Wohnungseigentümer für den Verband gem. § 27 III Satz 2 WEG gesamtvertretungsberechtigt sind (vgl. BGH, Beschluss vom 07.06.2010, Az: II ZR 210/09, juris Rn 11, 12; Schmidt in Münchener Kommentar zum HGB, 4. Aufl., Rn 30, 52 zu § 125 HGB).

13

Damit hätte es aber für eine zulässige Berufungseinlegung der gemeinsamen Beauftragung und Bevollmächtigung der Rechtsanwälte R durch die Wohnungseigentümer I und M bedürft. Dass eine solche vorliegt, haben die Rechtsanwälte R jedoch, wie dargelegt, schon nicht behauptet.

14

2. Zutreffend ist das Amtsgericht weiter davon ausgegangen, dass sich entgegen der von den Rechtsanwälten R geäußerten Auffassung eine alleinige Vertretungsmacht der I für den Verband auch nicht damit begründen lässt, ohne eine solche könnten die anderen beiden Wohnungseigentümer in

rechtsmissbräuchlicher und treuwidriger Weise Klagen gegen den Verband erheben, gegen die sich die I nicht effektiv zur Wehr setzen könnte.

15

Zur Wahrung des durch die Verfassung garantierten Rechtes der I auf effektiven Rechtsschutz bedarf diese nicht einer alleinigen Vertretungsmacht für den Verband. Da sich die Klage nicht gegen die I richtet, sondern gegen die Wohnungseigentümergeinschaft als teilrechtsfähigen Verband, ist die I durch die Klage und das erstinstanzlich ergangene Urteil nicht unmittelbar betroffen.

16

Sofern der Kläger, wie die I meint, vorliegend in rechtsmissbräuchlicher und treuwidriger Weise im Zusammenwirken mit dem anderen Wohnungseigentümer M zum Nachteil der I handeln sollte und dieser dadurch ein eigener Schaden entstünde, kämen zudem Schadensersatzansprüche der I gegen den Kläger und den weiteren Wohnungseigentümer M gem. § 280 I BGB wegen Verletzung der zwischen den Wohnungseigentümern bestehenden gegenseitigen Rücksichtnahme- und Treuepflichten (vgl. Suilmann in Bärmann, 14. Aufl., Rn 48ff zu § 10 WEG) und u. U. gem. § 826 BGB in Betracht, die die I im eigenen Namen geltend machen könnte.

17

Soweit die I ein rechtliches Interesse am Ausgang des vorliegenden Rechtsstreits für sich beanspruchen kann, hätte sie im Übrigen gem. § 66 I ZPO dem Rechtsstreit auf Seiten des Verbands zum Zwecke der Unterstützung als Nebenintervenient beitreten und dann in dieser Funktion Rechtsmittel einlegen können. Entgegen den Ausführungen der Rechtsanwälte R im Schriftsatz vom 05.08.2020 hätte es hierfür einer wirksamen Verteidigungsanzeige und der rechtzeitigen Einreichung einer Klageerwidern durch den Verband nicht bedurft, da der Nebenintervenient zur Wahrung seiner eigenen Interessen am Ausgang des Rechtsstreits gem. § 67, 2. Halbsatz ZPO alle der Hauptpartei selbst zustehenden Prozesshandlungen wirksam vornehmen, damit auch den Erlass eines Versäumnisurteils gegen diese abwenden kann, solange er sich nur nicht zu den Erklärungen und Handlungen der Hauptpartei in Widerspruch setzt (vgl. Weth in Musielak/Voit, 17. Aufl., Rn 4 zu § 67 ZPO; Althammer in Zöller, 33. Aufl., Rn 3 zu § 67 ZPO). Von dieser Möglichkeit hat die I vorliegend allerdings keinen Gebrauch gemacht. Insbesondere kann die Berufungseinlegung der Rechtsanwälte R, die ausdrücklich im Namen der Beklagten Wohnungseigentümergeinschaft, vertreten durch die I, erfolgte und nachdem ein Beitritt der I zum Rechtsstreit auf Seiten der Beklagten zu keinem Zeitpunkt erklärt wurde, nicht dahingehend ausgelegt werden, dass die Rechtsanwälte R hier namens und für die I als Nebenintervenientin der Beklagten handeln wollten (vgl. dazu auch BGH, Urteil vom 16.01.1997, Az: I ZR 208/94, juris Rn 16).

18

3. Eine Vertretungsmacht ergibt sich schließlich nicht aus der Notgeschäftsführungsbefugnis des § 21 II WEG.

19

Danach ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, ohne Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer die Maßnahmen zu treffen, die zur Abwendung eines dem gemeinschaftlichen Eigentum unmittelbar drohenden Schadens notwendig sind. Da die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums gem. § 21 III WEG den Wohnungseigentümern grundsätzlich gemeinschaftlich obliegt, ist die Vorschrift zur Wahrung des Rechts der Wohnungseigentümer auf gemeinschaftliche Verwaltung eng auszulegen. Die Mehrheitsverwaltung hat grundsätzlich den Vorrang vor der Notverwaltung des Einzelnen (vgl. Merle in Bärmann, 14. Aufl., Rn 6 zu § 21 WEG; Elzer in BeckOK zum WEG, 41. Edition, Stand 01.05.2020, Rn 58 zu § 21 WEG).

20

Fraglich ist bereits, ob das Führen von Prozessen im Namen des Verbandes als reine Rechtshandlung überhaupt von der Notgeschäftsführungsbefugnis gem. § 21 III WEG gedeckt sein kann. Jedenfalls fehlt es aber an einer Notlage i. S. des § 21 II WEG, wenn genügend Zeit bleibt, eine Entscheidung der Wohnungseigentümer herbeizuführen. Ist eine Angelegenheit Gegenstand einer Eigentümersammlung gewesen und haben die Wohnungseigentümer eine Entscheidung getroffen, besteht eine Befugnis zur Notgeschäftsführung regelmäßig nicht mehr, da andernfalls die Entscheidung der Wohnungseigentümer unterlaufen würde. Vielmehr muss der Eigentümer gegen die (Mehrheits-) Entscheidung - ggf. im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes - vorgehen (vgl. Heinemann in Jennißen, 6. Aufl., Rn 23 zu § 21 WEG; Elzer in BeckOK zum WEG, 41. Edition, Stand 01.05.2020, Rn 59 zu § 21 WEG).

21

So verhält es sich im vorliegenden Fall. Es bestand ausreichend Zeit für die I, die Zustimmung des weiteren gesamtvertretungsberechtigten Eigentümers, M, zur Beauftragung eines Rechtsanwalts mit der Vertretung des Verbandes im vorliegenden Verfahren und der Verteidigung gegen die erhobene Klage einzuholen. Dieser hat jedoch, wie sich seinem Schreiben vom 01.09.2019 entnehmen lässt, die Zustimmung ausdrücklich verweigert. Hierüber kann sich die I nicht dadurch hinwegsetzen, dass sie nunmehr eigenmächtig und entgegen dem ausdrücklich erklärten Willen des weiteren Eigentümers M im Namen des Verbandes einen Rechtsanwalt mit der Verteidigung gegen die Klage und der Einlegung der Berufung gegen das erstinstanzliche Urteil beauftragt.

22

Soweit der Miteigentümer M die Mitwirkung und Zustimmung zu der Beauftragung eines Rechtsanwalts für den Verband entgegen einer sich ergebenden Verpflichtung aus dem gemeinschaftlichen Treueverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander oder zwischen den Wohnungseigentümern und dem Verband bzw. aus § 21 IV WEG verweigert haben sollte, stünden der I gegen diesen möglicherweise Schadensersatzansprüche zu. Auch hätte, wie das Amtsgericht zutreffend ausgeführt hat, grundsätzlich die Möglichkeit bestanden, sich im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes zur Prozessführung im Namen des Verbandes ermächtigen zu lassen, sofern ein Verfügungsanspruch und Verfügungsgrund gegeben waren. Entgegen den Ausführungen der Rechtsanwälte R im Schriftsatz vom 05.08.2020 hätte die I hierzu nicht abwarten müssen, ob seitens des Wohnungseigentümers M innerhalb der vom Gericht gesetzten Frist eine eigene Verteidigungsanzeige abgegeben wird. Vielmehr hätte sie sich vorab mit dem Wohnungseigentümer M in Verbindung setzen und dessen Zustimmung zur Abgabe einer gemeinsamen Verteidigungsanzeige für den Verband oder der gemeinsamen Beauftragung eines Rechtsanwaltes mit der Vertretung des Verbandes erholen und bei deren Verweigerung sogleich ein Verfahren des einstweiligen Rechtsschutzes einleiten können. Die Interessen der I und des Verbandes sind durch diese Möglichkeiten jedenfalls ausreichend gewahrt.

III.

23

1. Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 I ZPO. Da das Auftreten der Rechtsanwälte R als Prozessbevollmächtigte der beklagten WEG durch die I veranlasst wurde, waren dieser, worauf die Kammer mit Verfügung vom 27.07.2020 bereits hingewiesen hat, nach dem sog. Veranlassungsprinzip auch die Kosten des Berufungsverfahrens aufzuerlegen (vgl. Althammer in Zöller, 33. Aufl., Rn 11 zu § 88 WEG).

24

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wurde gem. § 49a GKG in Höhe der durch die Zwangssicherungshypothek, deren Löschung der Kläger anstrebt, gesicherten Forderung festgesetzt. Dies entspricht dem nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu bestimmenden Interesse des Klägers an der Entscheidung, welches der Streitwert gem. § 49 I Satz 2 nicht unterschreiten darf.