



**Im Namen des Volkes
Urteil**

In der Wohnungseigentumssache

Wohnungserbbauberechtigtengemeinschaft [Redacted]
[Redacted], diese vertreten durch die Verwalterin, Hausverwaltung Hausver-
waltung [Redacted], diese vertreten durch den Geschäftsführer [Redacted]

Klägerin

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt [Redacted],
[Redacted], Geschäftszeichen: 2014/413

gegen

[Redacted] Verwaltung GmbH gesetzl. v. d. [Redacted],
85579 Neubiberg

Beklagte

Prozessbevollmächtigte: [Redacted]
Geschäftszeichen: 03932-15/br/vs

hat das Amtsgericht Offenbach am Main durch Richter [Redacted] aufgrund der mündlichen Ver-
handlung vom 11.04.2016 **für Recht erkannt:**

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits hat Herr Dr. [Redacted]
[Redacted] zu tragen.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des jeweils zu vollstrecken-
den Betrages vorläufig vollstreckbar.

Der Streitwert wird auf 21.668,39 € festgelegt.

Tatbestand

Die Klägerin ist eine Erbbauberechtigengemeinschaft, die aus mehr als 1000 Wohnungen und aus etwa 600 Miterbbauberechtigten besteht. Sie begehrt von der Beklagten – ihrer ehemaligen Verwalterin – mit der vorliegenden Klage Schadensersatz wegen (behaupteter) Verletzung von Verwalterpflichten aus dem Jahr 2010.

Der Klägervertreter wurde für das hiesige Verfahren nicht durch die amtierende Verwalterin und nicht aufgrund eines Beschlusses der Erbbauberechtigengemeinschaft beauftragt, sondern durch den einzelnen Miterbbauberechtigten ~~Dr. [Name]~~ (Bl. 140 d. A.), der sich hierfür auf § 21 Abs. 2 WEG stützt.

Der Miterbbauberechtigte ~~Dr. [Name]~~ hatte die Beklagte bereits mit Emails vom 10.09.2010 und 20.11.2010 sowie Einschreibebrief vom 28.03.2011 darauf aufmerksam gemacht, dass seiner Ansicht nach ohne notwendigen Beschluss der Erbbauberechtigengemeinschaft in den Jahren 2010 Gewerke beauftragt und durchgeführt wurden. Diese Gewerke (Ausstattung von zwei Musterfluren mit neuen Bodenbelegen; Fassadenreinigung; Pflasterarbeiten) sind neben der klägerseits ferner monierten Zahlung von Weihnachtsgeld an den Hausmeister ~~[Name]~~ ~~1.000,- €~~ (1.000,- €) und einer behaupteten Doppelzahlung an das Rechtsanwaltsbüro ~~[Name]~~ (3.500,98 €) Gegenstand der vorliegenden Klage.

Auf der Erbbauberechtigtenversammlung vom 06.12.2014 war die Frage der Durchsetzung der streitgegenständlichen Forderungen Gegenstand der Tagesordnung. Unter TOP 24 war u.a. auf Initiative des Miterbbauberechtigten ~~Dr. [Name]~~ „Schadensersatzforderung gegen Vorverwaltung BSIV (~~[Name]~~)“ aufgenommen worden. In der Erbbauberechtigtenversammlung wurde die Geltendmachung von Schadensersatzforderungen mehrheitlich abgelehnt, wogegen u.a. der Miterbbauberechtigte ~~Dr. [Name]~~ Anfechtungsklage (Az.: 320 C 9/16) eingelegt hatte. Neben der Beschlussanfechtung war ferner beantragt worden, festzustellen, dass der unter TOP 24 gefasste Beschluss („Schadensersatzforderung gegen die Vorverwaltung BSIV (~~[Name]~~)“ tatsächlich zustande gekommen ist. Mit Urteil vom 23.05.2016 hat das Amtsgericht Offenbach den unter TOP 24 gefassten Negativbeschluss mittlerweile zwar aus formalen Gesichtspunkten für ungültig erklärt, den Feststellungsantrag allerdings ablehnt. Auf die Gründe des Urteils vom 23.05.2016 (Az.: 320 C 9/16) wird insoweit Bezug genommen.

Der vom Miterbbauberechtigten ~~Dr. [Name]~~ beauftragte Klägervertreter hat für die Klägerin am 29.12.2014 einen Antrag auf Erlass eines Mahnbescheides gestellt, der am 30.12.2014 erlassen und der Beklagten am 05.01.2015 zugestellt wurde. Nach Widerspruch der Beklagten vom 13.01.2015 wurde das Verfahren unter dem 19.03.2015 an das hiesige Gericht abgegeben.

Die Klägerin behauptet, dass ohne einen ermächtigenden Beschluss der Erbbauberechtigtenversammlung für die Ausstattung von zwei Musterfluren mit neuen Bodenbelegen insgesamt 6.252,00 €, für Fassadenreinigung ein Betrag von 4.855,20 €, für Pflasterarbeiten ein Betrag von insgesamt 6.260,21 €, Weihnachtsgeld an den Hausmeister ~~[Name]~~ i.H.v. 1.000,- € und eine Doppelüberweisung an das Rechtsanwaltsbüro ~~[Name]~~ i.H.v. 3.500,98 € jeweils im Jahr 2010 gezahlt bzw. geleistet wurden. Sie ist der Ansicht, dass dem Miterbbauberechtigten Dr. ~~[Name]~~ aufgrund der drohenden Verjährung der hieraus resultierenden Schadensersatzansprüche ein Recht zur Notgeschäftsführung gem. § 21 Abs. 2 WEG zuste

he. Die Einleitung eines Rechtsstreits zur Verhinderung der drohenden Verjährung sei eine Notmaßnahme i.S.d. § 21 Abs. 2 WEG, der auch drohende Schäden für das Verwaltungsvermögen erfasse. Dieses Notgeschäftsführungsrecht gebe dem einzelnen Miterbbauberechtigten auch Vertretungsmacht. Dem Miterbbauberechtigten [REDACTED] sei es bereits aus rechtlichen Gründen verwehrt gewesen, im Rahmen des Mahnverfahrens die Notmaßnahme im eigenen Namen zu beauftragen, da dies dazu geführt hätte, dass – hätte die Beklagte keinen Widerspruch gegen den Mahnbescheid und keinen Einspruch gegen den Vollstreckungsbescheid eingelegt – der Titel rechtskräftig auf Zahlung an den Erbbauberechtigten [REDACTED] gelautet hätte. Auch in den vergleichbaren Fällen der Erbengemeinschaft und der BGB-Gesellschaft habe der einzelne Miterbe/Mitgesellschaft ein Notvertretungsrecht.

Die Klägerin beantragt,

die Beklagte zu verurteilen, an die Klägerin 21.668,39 € nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte erhebt die Einrede der Verjährung, verweist hinsichtlich der Berechtigung des Verwalters auf §§ 8 Abs. 2, 13 Abs. 2 Ziff. 1 der Gemeinschaftsordnung und ist insbesondere der Ansicht, dass ein Fall des § 21 Abs. 2 WEG weder direkt noch analog vorliege. Es hätte in den Jahren seit 2010 der erforderliche Ermächtigungsbeschluss gefasst oder im Falle eines Negativbeschlusses eine positive Beschlussersetzung durch das Gericht erreicht werden können. Selbst wenn § 21 Abs. 2 WEG anwendbar sein sollte, folge hieraus keine Vertretungsmacht, sondern der Miterbbauberechtigte Dr. [REDACTED] hätte im eigenen Namen den Erlass eines Mahnbescheides beantragen und Klage erheben müssen.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist bereits unzulässig. Der Klägervertreter ist auf Veranlassung des Miterbbauberechtigten Dr. [REDACTED] als Prozessbevollmächtigter der Klägerin aufgetreten, ohne von der Klägerin wirksam bevollmächtigt zu sein. In diesem Fall ist die Klage nicht wirksam erhoben und als unzulässig abzuweisen (siehe Hüßtege, in: Thomas/Putzo, 36. Aufl. 2015, § 89 Rn. 9; Vor § 253 Rn. 10).

Der einzelne Wohnungseigentümer kann nur aufgrund einer Ermächtigung der Gemeinschaft gemeinschaftsbezogene (Schadensersatz-)Ansprüche gegen den (Vor-)Verwalter geltend machen (Vandenhouten, in: Niedenführ/Kümmel/ders., 11. Aufl. 2015, § 21 Rn.

18). Eine solche Ermächtigung liegt unstreitig nicht vor. Der weitere Antrag im Beschlussanfechtungsverfahren unter dem Az. 320 C 9/16, nämlich festzustellen, dass der unter TOP 24 gefasste Beschluss („Schadensersatzforderung gegen die Vorverwaltung BSIV (Büro für Besondere Schutzleistungen)“) tatsächlich zustande gekommen ist, wurde mit Urteil vom 23.05.2016 abgewiesen und hätte im Übrigen auch nicht die Ermächtigung des Miterbbauberechtigten Dr. [REDACTED] zur Folge gehabt, der im hiesigen Verfahren den Klägervorteiler beauftragt hat.

Der Klägervorteiler wurde für das hiesige Verfahren nicht durch die amtierende Verwalterin und nicht aufgrund eines Beschlusses der Erbbauberechtigtenengemeinschaft beauftragt, sondern durch den einzelnen Miterbbauberechtigten Dr. [REDACTED] (Bl. 140 d. A.). Selbst wenn man einen Notgeschäftsführungsfall i.S.d. § 21 Abs. 2 WEG annehmen würde, steht dem Miterbbauberechtigten Dr. [REDACTED] allerdings kein Recht zu, die Gemeinschaft oder die übrigen Wohnungseigentümer zu vertreten und in ihrem Namen einen Anwalt mit einer Klage im Namen der Gemeinschaft zu beauftragen. Aus § 21 Abs. 2 WEG folgt gerade kein solches Vertretungsrecht (Vandenhouten, in: Niedenfür/Kümmel/ders., 11. Aufl. 2015, § 21 Rn. 18; Suilmann, in: Jennißen, WEG, 4. Aufl. 2015, § 21 Rn. 27). Vielmehr bildet § 21 Abs. 2 WEG die Grundlage für eine Hilfszuständigkeit in Form der gesetzlichen Prozessstandschaft (vgl. OLG Hamm, Urteil v. 06.12.2011, Az.: I-19 U 89/11, 19 U 89/11). Der Kläger hätte die fremden Ansprüche im eigenen Namen geltend machen müssen und durfte keinen Prozessbevollmächtigten für die Klägerin mit einer Klage im Namen der Klägerin beauftragen. Tritt der Wohnungseigentümer dagegen – wie im vorliegenden Fall – nicht im eigenen Namen, sondern im Namen der Gemeinschaft auf, dann handelt er als Vertreter ohne Vertretungsmacht (Suilmann, in: Jennißen, WEG, 4. Aufl. 2015, § 21 Rn. 27). Eine Genehmigung ist weder vorgetragen noch ersichtlich.

Der Umstand, dass vorliegend nach dem Klägervortrag dem Vermögen der Gemeinschaft eine Gefahr droht, rechtfertigt keine andere Beurteilung. Die Ansicht, dass aus § 21 Abs. 2 WEG gerade kein Notvertretungsrecht folgt, wird durchweg auch von denjenigen vertreten, die § 21 Abs. 2 WEG über seinen Wortlaut („gemeinschaftlichen Eigentum“) hinaus auf das Vermögen der Gemeinschaft beziehen (siehe nur: Vandenhouten, a.a.O. Rn. 6, 20 a.E.). Der vereinzelt angestellten Überlegung, § 21 Abs. 2 WEG zumindest im Sonderfall der Wohngeldklage als Einräumung einer Vertretungsmacht zu verstehen (Reichel-Scherer, in: jurisPK-BGB Band 3, 7. Aufl. 2014, § 21 WEG Rn. 38), kann nicht gefolgt werden, zumal der Autor diese Überlegung selbst nur als Gedanke in den Raum stellt. § 21 Abs. 2 WEG darf als Ausnahmenvorschrift nicht extensiv ausgelegt werden, sondern muss eng gefasst und stets restriktiv ausgelegt werden. Bereits die allgemein vorgenommene Erweiterung um das Vermögen geht über den insofern eindeutigen Wortlaut des § 21 Abs. 2 WEG hinaus, der auf das gemeinschaftliche Eigentum beschränkt ist, und darf nicht noch weiter ausgedehnt werden. Zu einer solchen Ausdehnung würde auch nicht passen, dass Folge der Notgeschäftsführung ein Anwendungszersatzanspruch des Notgeschäftsführers gegenüber dem Verband und eben gerade keine unmittelbare Inpflichtnahme des Verbandes durch ein Notvertretungsrecht ist. Die Kompetenzverteilung würde hierdurch signifikant umgestaltet, da gesetzlicher Vertreter des Verbandes gerade der Verwalter ist.

Für eine solche Ausdehnung gibt es auch keine zwingende Notwendigkeit. Auch der Einwand der Klägersseite, ein Mahnverfahren habe man nicht in Prozessstandschaft einleiten können, greift nicht durch. Soweit allgemein als Notmaßnahme auch die Einleitung eines Rechtsstreits zur Hemmung oder Unterbrechung der Verjährung angeführt wird (so z.B. Vandenhouten, in: Niedenführ/Kümmel/ders., 11. Aufl. 2015, § 21 Rn. 26), folgt hieraus nicht, dass damit zwingend auch ein Mahnverfahren gemeint und möglich sein muss. Nach Überzeugung des Gerichts genügt die ohne Weiteres gegebene Möglichkeit, Klage im eigenen Namen im Wege der Prozessstandschaft einzulegen. Genauere Spezifizierungen, was mit der „Einleitung eines Rechtsstreits“ gemeint ist, finden sich im Übrigen in der Kommentarliteratur nicht. Die Klägersseite angeführte Erbengemeinschaft und BGB-Gesellschaft ist schon deswegen nicht vergleichbar, da es dort – anders als bei der Eigentümergemeinschaft – keinen vorrangigen und gesetzlich vorgesehenen Vertreter in Form des Verwalters gibt.

Trotz entsprechender Hinweise des Gerichts darauf, dass aus § 21 Abs. 2 WEG keine Vertretungsmacht folgt, wurde die Klage nicht umgestellt oder geändert, sondern unter Verweis auf die von *Bub* vertretene Mindermeinung weiter unter Annahme einer Notvertretungsmacht aufrecht erhalten. Eine solche Vertretungsmacht liegt nicht vor, weswegen der Klägervertreter mit Blick auf die Klägerin zugleich als vollmachtloser Vertreter zurückzuweisen war.

fraglich

Selbst wenn man dies anders sähe und § 21 Abs. 2 WEG ausnahmsweise für gewisse Fälle ein Notvertretungsrecht entnehmen könnte, lägen allerdings die Voraussetzungen des § 21 Abs. 2 WEG nicht vor. Eine Notlage i.S.d. § 21 Abs. 2 WEG liegt nur dann vor, wenn ein Schaden für das Gemeinschaftseigentum bzw. –vermögen unmittelbar bevorsteht, so dass dem Wohnungseigentümer angesichts der Eilbedürftigkeit der Gefahrenabwehr nicht zugemutet werden kann, ein Tätigwerden des Verwalters abzuwarten oder die Zustimmung der anderen Eigentümer notfalls im einstweiligen Rechtsschutz einzufordern (Sullmann, in: Jennißen, WEG, 4. Aufl. 2015, § 21 Rn. 23). Mangels Eilbedürftigkeit ist ein Eingreifen des einzelnen Wohnungseigentümers allerdings nicht erlaubt, wenn ein gefahrträchtiger Zustand bereits längere Zeit besteht und seit längerer Zeit bekannt ist (OLG Frankfurt, Beschluss v. 04.09.2008, 20 W 347/05 = BeckRS 2009, 12141). Vorliegend war jedenfalls dem Miterbbauberechtigten Dr. ~~XXXXXX~~ die behauptete Pflichtverletzung im Grunde bereits seit Ende 2010 bekannt, wie die Emails und Schreiben an die Beklagte zeigen. Schon der Zeitablauf bis zur Einleitung des Mahnverfahrens lässt erhebliche Zweifel an der Eilbedürftigkeit aufkommen. Hieran ändert auch der Umstand nichts, dass nach Behauptung der Klägersseite eine Einsicht in die Abrechnungsunterlagen nicht möglich war, da der eigentliche Vorwurf in der Auftragsvergabe mit anschließender Zahlung ohne ermächtigenden Beschluss liegt. Durchgreifend werden diese Zweifel allerdings mit Blick darauf, dass auf der Eigentümerversammlung vom 06.12.2014 die streitgegenständlichen Schadensersatzansprüche erörtert und mehrheitlich abgelehnt wurden. Zwar wurde dieser Beschluss mittlerweile erfolgreich angefochten. § 21 Abs. 2 WEG ist allerdings gerade nicht dazu da, unmittelbar im Nachgang zu ablehnenden Beschlussfassungen auf eigene Faust rechtliche Maßnahmen für die Gemeinschaft einzuleiten, auch wenn dies nur zum (vermeintlich) Besten der Gemeinschaft erfolgt. Vielmehr liegt § 21 Abs. 2 WEG als Anwendungsvoraussetzung die ratio zugrunde, dass eine solche Diskussion und Beschlussfassung gerade nicht mehr möglich

war. § 21 Abs. 2 WEG kann und darf nicht dazu dienen, nach einer erfolgten – wenn auch anfechtbaren – Beschlussfassung ein Handeln des einzelnen Eigentümers insoweit freizuzeichnen und einen anfechtbaren Beschluss dergestalt zu korrigieren. Dies liefe darauf hinaus, eine Anfechtung des Beschlusses und einen Ersetzungsantrag auf Erteilung einer Ermächtigung in unzulässiger Weise vorwegzunehmen, da jedenfalls die Einleitung eines Rechtsstreits keine nur vorübergehende Maßnahme darstellt. Ein solches Ansinnen wäre ggf. im Wege der einstweiligen Verfügung nach dem ablehnenden Beschluss der Versammlung vom 06.12.2014, nicht aber gestützt auf § 21 Abs. 2 WEG möglich gewesen. Dies gilt auch für hierzu etwaige hierzu notwendige Einsichtsbegehren.

Die Frage, ob die klägerseits behaupteten und beklagtenseits bestrittenen Pflichtverletzungen vorliegen, konnte vor diesem Hintergrund dahinstehen und bedurfte keiner Aufklärung.

Die Kosten des Rechtsstreits waren demjenigen aufzuerlegen, der das Auftreten des vollmachtlosen Vertreters veranlasst hat (Hüßtege, in: Thomas/Putzo, 36. Aufl. 2015, § 89 Rn. 11). Dies ist vorliegend der Miterbbauberechtigte Dr. ~~Brückner~~

Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit folgt aus § 709 S. 1, 2 ZPO, da die Betragsgrenze des § 708 Nr. 11 ZPO hinsichtlich der vollstreckbaren Kosten überschritten ist.

Die Streitwertfestsetzung folgt aus § 49a GKG.

Rechtsbehelfsbelehrung

Urteil: Diese Entscheidung kann mit der Berufung angefochten werden. Sie ist einzulegen innerhalb einer Notfrist von einem Monat bei dem **Landgericht Frankfurt am Main, Gerichtsstraße 2, 60313 Frankfurt am Main.**

Die Frist beginnt mit der Zustellung der in vollständiger Form abgefassten Entscheidung. Die Berufung ist nur zulässig, wenn der Beschwerdegegenstand 600,00 € übersteigt oder das Gericht die Berufung in diesem Urteil zugelassen hat. Zur Einlegung der Berufung ist berechtigt, wer durch diese Entscheidung in seinen Rechten beeinträchtigt ist. Die Berufung wird durch Einreichung einer Berufungsschrift eingelegt. Die Berufung kann nur durch einen Rechtsanwalt eingelegt werden.

Streitwertfestsetzung: Diese Entscheidung kann mit der Beschwerde angefochten werden. Sie ist nur zulässig, wenn sie innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache rechtskräftig geworden ist oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem Amtsgericht Offenbach am Main, Kaiserstraße 16-18, 63065 Offenbach am Main eingeht.

Wird der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt, kann die Beschwerde innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung der Festsetzung bei dem Gericht eingelegt werden.

Die Beschwerde ist nur zulässig, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 200 € übersteigt oder das Gericht die Beschwerde zu diesem Beschluss zugelassen hat.

Beschwerdeberechtigt ist, wer durch diese Entscheidung in seinen Rechten beeinträchtigt ist. Die Beschwerde wird durch Einreichung einer Beschwerdeschrift oder zur Niederschrift der Geschäftsstelle des genannten Gerichts eingelegt. Sie kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichts erklärt werden, wobei es für die Einhaltung der Frist auf den Eingang bei dem genannten Gericht ankommt. Sie ist von dem Beschwerdeführer oder seinem Bevollmächtigten zu unterzeichnen. Die Beschwerde muss die Bezeichnung des angefochtenen Beschlusses sowie die Erklärung enthalten, dass Beschwerde gegen diesen Beschluss eingelegt wird. Soll die Entscheidung nur zum Teil angefochten werden, so ist der Umfang der Anfechtung zu bezeichnen.

Steding
Richter