

## Beglaubigte Abschrift

1 T 95/18

196 C 36/18  
Amtsgericht Essen



Ver:	Frist not.	SP/10A	Adt.
RA	EINGETRAGEN		Handl.
SB	04. JAN. 2019		Rück- spr.
Rück- spr.	FRANK DOHRMANN RECHTSANWALT		Zuf- lung
zdA			Ust- lungn.

## Landgericht Dortmund

## Beschluss

In dem Beschwerdeverfahren

der Frau *Yelena Zershevskaya*, *120471500000*,

Beklagten und Beschwerdeführerin,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Frank Dohrmann, Essener Str.  
89, 46236 Bottrop,

gegen

die Wohnungseigentümergeinschaft *Hellinghaus*, *Str. 272 a, 46186 Essen*,  
vertr. d. d. Hausverwaltung *Walter*, *Walterstraße 11, 46109 Essen*,

Klägerin und Beschwerdegegnerin,

Prozessbevollmächtigte:

Rechtsanwälte *Dr. Jochen G. G. G.*,  
*Imperialstr. 115, 46257 Bottrop*,

wird der am 25.09.2018 zugestellte Aussetzungsbeschluss des  
Amtsgerichts Essen vom 13.09.2018 auf die sofortige Beschwerde der  
Beklagten vom 08.10.2018 aufgehoben.

### Gründe:

Der Beschluss vom 13.09.2018 war aufzuheben, da die im Aussetzungsbeschluss genannten Verfahren nicht vorgreiflich sind.

#### 1.

Auf die Wirksamkeit der Abberufung der Verwaltung Müller-Jenks kommt es für das laufende Verfahren nicht darauf an, ob die Abberufung wirksam war und wie das Berufungsgericht in der Berufungssache 1 S 204/17 zum Ursprungsaktenzeichen 196 C 38/17, Amtsgericht Essen, entscheidet.

Denn die Abberufung stellt einen bedingungsfeindlichen Organisationsakt dar. Mit Zugang des Abberufungsbeschlusses verliert der Verwalter sein Verwalteramt und es stehen ihm die Verwalterbefugnisse nicht mehr zu. Wegen § 23 Abs. 4 S. 2 WEG gilt dies auch, wenn der Abberufungsbeschluss angefochten ist; erst nach rechtskräftiger Ungültigerklärung verliert der Beschluss seine Wirkung (Christian Spielbauer in Spielbauer / Then, 3. Aufl., § 26 Rn. 18 m.w.N.). Darüber hinaus fehlt es insoweit an der Vorgreiflichkeit, weil die neue Verwaltung jedenfalls nunmehr mit Schreiben vom 24.09.2018 die Genehmigung zur Weiterführung des Verfahrens gegen die Eigentümerin Varshavskaya erteilt hat.

#### 2.

Eine Vorgreiflichkeit ergibt sich auch nicht aus dem Verfahren 196 C 265/17, Amtsgericht Essen, welches ebenfalls zweitinstanzlich bei der Kammer zum Aktenzeichen 1 S 145/18 anhängig ist. Damit wurde die Ermächtigung der Verwaltung zur Einleitung des gerichtlichen Verfahrens wegen der geltend gemachten Wohngeldbeiträge gemäß TOP 9.3 der Wohnungseigentümerversammlung vom 14.11.2017 angefochten. Zwar können Hausgeldrückstände nicht eingeklagt werden, wenn es insoweit keine Ermächtigung gibt. Indes ist die Ermächtigung mit dem Beschluss zu TOP 9.3 solange gegeben und von der Verwaltung auch auszuführen, sofern der Beschluss nicht rechtskräftig für unwirksam erklärt worden ist. Auch dieser Beschluss bleibt gemäß § 23 Abs. 4 S.

2 WEG solange gültig, bis er rechtskräftig aufgehoben wird. Mit einem Aussetzungsbeschluss würde die Wirkung des § 23 Abs. 4 S. 2 WEG unterlaufen.

Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst (vgl. Zöller-Greger, 32.Aufl., § 252 Rn. 3).

Dortmund, 13.12.2018

Landgericht – 1. Zivilkammer –

Der Einzelrichter

Bünnecke

Vorsitzender Richter am Landgericht

Beglaubigt

Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle

Landgericht Dortmund

