



**Im Namen des Volkes
Urteil**

In der Wohnungseigentumssache

WEG ... vertr. d. d. Immobilienverwaltung
d. GF ...

Kläger

Prozessbevollmächtigte:

Geschäftszeichen: 2018/Z.152

gegen

Herrn ...

Beklagter

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte

Gerichtsfach ... Geschäftszeichen: 00098/18WW

hat das Amtsgericht Offenbach am Main durch den Richter am Amtsgericht Schwarz aufgrund
der mündlichen Verhandlung vom 15.03.2019 **für Recht erkannt:**

Die Klage wird als unzulässig abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits haben die im Verfahren als Prozessbevollmächtigte
der Klägerin aufgetretenen Prozessvertreter zu tragen.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Der Prozessvertreter der Klägerin können die
Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung i.H.v. 110 % des jeweils zu vollstrecken-
den Betrages abwenden, wenn nicht zuvor der Beklagte Sicherheit in entspre-
chender Höhe leisten.

Der Streitwert wird auf 5.000,00 € festgesetzt.

Tatbestand

Die Klägerin ist eine Wohnungseigentümergeinschaft, der Beklagte ist einer der Wohnungseigentümer.

Wegen der Einzelheiten der begehrten Unterlassungsansprüche wird auf die Klageschrift vom 03.09.2018, Bl. 1 ff. der Akte verwiesen.

Die Prozessvertreter der Klägerin wurden durch deren Verwalterin, die Immobilienverwaltung ..., beauftragt. Nachdem diese auf den Hinweis, in der Ladungsverfügung hin im Termin zur mündlichen Verhandlung vom 15.03.2019 erklärt haben, dass Ansprüche der Gemeinschaft selbst geltend gemacht werden sollen hat das Gericht darauf hingewiesen, dass es hinsichtlich einer etwaigen Ermächtigung der Verwalterin durch die Wohnungseigentümer zur Führung des hiesigen Aktivprozesses an jeglichem Vortrag fehlt. Mit nachgelassenem Schriftsatz vom 04.04.2019 haben die Prozessvertreter der Klägerin vorgetragen, dass der Verwaltungsbeirat den als Anlage K 6, Bl. 72 f. der Akte vorgelegten Beschluss getroffen habe.

Die Klägerin beantragt,

den Beklagten zu verurteilen, ihm zu untersagen, die nachfolgend wiedergegebenen Daten an Dritte zu übermitteln:

- ... , Gehalt: 2.401,55 €, Mülltrennung: 800,00 €, Überstunden: 1.794,91 €, Schmutzzulage: 200,00 €, Arbeitgeberanteil 927,21 €, Gesamtkosten: 6.123,67 €
- ... , Gehalt: 2.403,39 €, Überstunden 288,50 €, Schmutzzulage: 150,00 €, Arbeitgeberanteil: 550,42 €, Gesamtkosten 3392,31 €
- ... , Gehalt: 2.200,00 €, Mülltrennung: 800,00 €, Überstunden: 1.038,60 €, Schmutzzulage 200,00 €, Arbeitgeberanteil 734,86 €, Gesamtkosten 5.018,46 €
- ... , Gehalt 2.200,00 €, Mülltrennung: 400,00 €, Überstunden: 799,92 €, Schmutzzulage: 200,00 €, Arbeitgeberanteil: 685,16 €, Gesamtkosten: 4.285,08 €
- ... , Gehalt: 1.800,00 €, Mülltrennung: 400,00 €, Schmutzzulage: 100,00 €, Arbeitgeberanteil: 408,40,78 €, Gesamtkosten 2.746,78 €
- ... , Gehalt: 1.474,40 €, Arbeitet nur 1 Woche im Monat, Arbeitgeberanteil: 259,87 €, Gesamtkosten: 1.734,27 €
- ... , Gehalt: 1.800,00 €, Mülltrennung: 200,00 €, Schmutzzulage: 100,00 €, Arbeitgeberanteil: 407,93 €, Gesamtkosten: 2.507,93 €
- ... , Gehalt 450,00 €, Frau Andich ist die Ehefrau von A. Molloug, Arbeitgeberanteil: 128,00 €, Gesamtkosten: 576,00 €
- Die Gemeinschaft hatte somit finanzielle Aufwendungen im Monat Februar 2017 i.H.v. 26.384,50 €
- die Hausmeister haben einen Wohnungsbesitz wie folgt: Familie ... 11 Wohnungen, Familie ... 9 Wohnungen, Herr ... 3 Wohnungen, Herr ... 1 Wohnung und Herr ... 1 Wohnung.

der Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Der Beklagte ist der Auffassung, dass die Klage unschlüssig sei, weil nichts zu einem Beschluss oder einer Vereinbarung zur Ermächtigung der Verwalterin zur Führung des hiesigen Aktivprozesses für die Klägerin vorgetragen sei. Zudem sei nicht klar, wessen Ansprüche mit der Klage überhaupt geltend gemacht würden.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die wechselseitigen Schriftsätze der Parteien sowie das Sitzungsprotokoll vom 15.03.2019, Bl. 56 f. der Akte verwiesen.

Entscheidungsgründe

Die Klage ist unzulässig, denn es fehlt der Verwalterin an der notwendigen Prozessführungsbefugnis.

Gem. § 27 III Nr. 2 WEG hat der Verwalter nur für Passivprozesse der Wohnungseigentümergemeinschaft eine originäre Prozessvollmacht; die Ermächtigung für die Führung eines Aktivprozesses kann gem. § 27 III Nr. 7 WEG hingegen nur durch Vereinbarung oder Mehrheitsbeschluss erfolgen (vgl. LG Frankfurt a. M. Beschl. v. 3.4.2017 – 2/13 S 85/16, BeckRS 2017, 109644, beck-online). Zu einem etwaigen Beschluss der Wohnungseigentümer oder einer Vereinbarung hinsichtlich der Ermächtigung der Verwalterin zur Führung des hiesigen Aktivprozesses haben die Klägervertreter aber auch nach dem Hinweis des Gerichts in der mündlichen Verhandlung vom 05.03.2019 nichts vorgetragen, so dass vom Bestehen einer solchen Ermächtigung nicht ausgegangen werden kann, auch eine etwaige Genehmigung der Prozessführung ist weder vorgetragen noch ersichtlich.

Zwar haben die Klägervertreter mit nachgelassenem Schriftsatz vom 04.04.2019 vorgebracht, dass ein entsprechender Beschluss durch den Verwaltungsbeirat gefasst worden sei und diesen als Anl. K6 auch vorgelegt. Ein Beschluss des Verwaltungsbeirats ist jedoch nicht zur Begründung einer Ermächtigung zur Führung eines Aktivprozesses nicht ausreichend und nicht „gleichwertig“ mit einem Beschluss der Wohnungseigentümer.

Da es der Verwalterin an der Ermächtigung zur Führung des hiesigen Prozesses fehlt, war sie auch nicht berechtigt, einen Rechtsanwalt mit der Prozessführung zu beauftragen. (vgl. LG Frankfurt a. M. Beschl. v. 3.4.2017 – 2/13 S 85/16, BeckRS 2017, 109644, beck-online m.w.N.), so dass die Klägervertreter in dem Prozess als vollmachtlose Vertreter aufgetreten sind.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 I 1 ZPO analog, wobei die Kosten nicht der Klägerin selbst oder etwa der Verwalterin, sondern den als vollmachtlose Vertreter handelnden Prozessvertretern aufzuerlegen waren. Denn auch bei Vollmangeln in der Bevollmächtigungskette sind die Kosten des jeweiligen Rechtsstreits dem im Verfahren aufgetretenen Vertreter aufzuerlegen (vgl. LG Frankfurt a. M. Beschl. v. 3.4.2017 – 2/13 S 85/16, BeckRS 2017, 109644, beck-online m.w.N.).

Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.

Die Entscheidung über den Streitwert beruht auf § 49a I GKG. Das Gericht hat gem. § 3 ZPO jeden Teil des Klageantrags mit 1.000,00 € in Ansatz gebracht, so dass sich ein Betrag von 10.000,00 € ergibt. Gem. § 49a I GKG war der Streitwert auf 50. % dieses Betrages, also 5.000,00 € festzusetzen.

Rechtsmittelbelehrung

Diese Entscheidung kann mit der Berufung angefochten werden. Sie ist einzulegen innerhalb einer Frist 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.

Die Entscheidung über den Streitwert 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, 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.

Schwarz
Richter am Amtsgericht