

Landgericht Frankfurt

BESCHLUSS

§ 27 Abs. 3 Nr. 7 WEG

- 1. Gem. § 27 Abs. 3 Nr. 2 WEG hat der Verwalter nur für Passivprozesse der Wohnungseigentümergeinschaft eine originäre Prozessvollmacht; die Ermächtigung für die Führung eines Aktivprozesses kann gem. § 27 Abs. 3 Nr. 7 WEG nur durch Vereinbarung oder Mehrheitsbeschluss erfolgen.**
- 2. Eine Ermächtigung kann nach § 27 Abs. 3 Nr. 7 WEG auch im Verwaltervertrag erfolgen. Erforderlich ist aber, dass die im Verwaltervertrag erteilte Ermächtigung nach § 27 Abs. 3 Nr. 7 WEG vom Beschluss gedeckt ist, etwa dass die Vollmacht des den Verwaltervertrag Abschließenden auch zur Ermächtigung nach Nr. 7 berechtigt, oder dass eine ohne Vertretungsmacht im Verwaltervertrag erteilte Ermächtigung durch Beschluss der Wohnungseigentümer genehmigt wird.**
- 3. Auch bei Vollmangelmangel in der "Kette" treffen die Kosten den im Verfahren aufgetretenen Vertreter, nicht den von der Partei verschiedenen Vollmachtgeber.**

LG Frankfurt, Beschluss vom 03.04.2017.; Az.: 2-13 S 85/16

In dem Rechtsstreit hat das Landgericht Frankfurt am Main – 13. Zivilkammer am 03.04.2017 beschlossen:

Die Berufung der Klägerin gegen das am 04.05.2016 verkündete Urteil des Amtsgerichts Offenbach am Main (Az.: 310 C 48/16) wird als unzulässig verworfen.

Die Kosten des Berufungsrechtszugs hat der im Verfahren aufgetretene Prozessvertreter der Berufungsklägerin zu tragen.

Der Streitwert für das Berufungsverfahren wird festgesetzt auf 1.522,70 €.

Gründe:

I.

Der Beklagte ist Mitglied der klagenden Wohnungseigentümergeinschaft. Er wird von der Klägerin auf Erstattung von Kosten für einen im Juli 2015 vorgenommenen Sandaustausch auf dem im Gemeinschaftseigentum befindlichen Spielplatz der Liegenschaft in Anspruch genommen. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen.

Der Beklagte rügt die Prozessführungsbefugnis des Berufungsklägervertreters. Mit Verfügung vom 26.10.2016 hat die Kammer der Klägerin Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb von zwei Wochen – insbesondere auch zur

Bevollmächtigung für das Berufungsverfahren – eingeräumt und sie zur Vorlage der entsprechenden Vollmachtsurkunde aufgefordert.

Mit Schriftsatz vom 25.11.2016 hat die Klägerin eine Prozessvollmacht vom 22.06.2016, unterschrieben von dem Verwalter vorgelegt.

II.

Die Berufung der Klägerin gegen das amtsgerichtliche Urteil ist gemäß § 522 Abs. 1 S. 2 ZPO als unzulässig zu verwerfen. Die Klägerin hat trotz Rüge des Beklagten und Aufforderung der Kammer die Bevollmächtigung des Rechtsanwalts K für die Führung des vorliegenden Aktivprozesses der Wohnungseigentümergeinschaft nicht dargelegt und in der prozessual gebotenen Weise nachgewiesen.

Gem. § 27 Abs. 3 Nr. 2 WEG hat der Verwalter nur für Passivprozesse der Wohnungseigentümergeinschaft eine originäre Prozessvollmacht; die Ermächtigung für die Führung eines Aktivprozesses kann gem. § 27 Abs. 3 Nr. 7 WEG nur durch Vereinbarung oder Mehrheitsbeschluss erfolgen.

Eine Ermächtigung für die Führung des vorliegenden Aktivprozesses ist weder durch Vereinbarung noch durch Mehrheitsbeschluss erteilt. Eine entsprechende Vereinbarung der Wohnungseigentümer ist mangels Vortrags hierzu nicht ersichtlich. Soweit im klägerischen Schriftsatz eine Ermächtigung auf den Beschluss der Eigentümer vom 26.07.2012 zu TOP 5 über die Verwalterbestellung vom 01.01.2013 bis zum 31.12.2014, auf die Verlängerung des Verwaltervertrages bis zum 31.12.2014 und dessen Genehmigung im Beschluss der Eigentümerversammlung vom 28.08.2013 zu TOP 7 und die in dem Verwaltervertrag vom 30.12.2010/05.01.2011 enthaltene Regelung zu § 2 (v) sowie die Emails des Verwaltungsbeirats vom 03.12.2015 und vom 04.12.2015 gestützt wird, ist dies untunlich.

Zwar kann eine Ermächtigung nach § 27 Abs. 3 Nr. 7 WEG auch im Verwaltervertrag erfolgen. Erforderlich ist aber, dass die im Verwaltervertrag erteilte Ermächtigung nach § 27 Abs. 3 Nr. 7 WEG vom Beschluss gedeckt ist, etwa dass die Vollmacht des den Verwaltervertrag Abschließenden auch zur Ermächtigung nach Nr. 7 berechtigt, oder dass eine ohne Vertretungsmacht im Verwaltervertrag erteilte Ermächtigung durch Beschluss der Wohnungseigentümer genehmigt wird (§§ 180 S. 2, 177 BGB; vgl. Bärman, WEG, 13. Auflage, § 27, Rn. 262).

Keine dieser Voraussetzungen ist indes im Streitfall erfüllt. Denn die Auseinandersetzung der Parteien datiert nach dem 31.12.2014. Der Antrag auf Erlass eines Mahnbescheids wurde am 22.12.2015 gestellt; die Anspruchsbegründung durch Rechtsanwalt R stammt vom 25.02.2016, so dass sie nicht mehr vom Beschluss vom 28.08.2013 erfasst ist, der lediglich den Zeitraum bis zum 31.12.2014 erfasste.

Auch der weitere Vortrag im Schriftsatz vom 16.03.2017 zur Wiederwahl des Verwalters in der Eigentümerversammlung vom 04.06.2014 zu TOP 8 für die Zeit vom 01.01.2015 bis zum 31.12.2017 verhilft dem Verwalter nicht zu der erforderlichen Ermächtigung durch die Wohnungseigentümer. Denn mit dem Beschluss vom 04.06.2014 zu TOP 8 haben sich die Wohnungseigentümer lediglich über die organschaftliche Bestellung als Verwalter für einen weiteren Zeitraum und

dessen Vergütung einen Willen gebildet. Ein etwaig hiernach noch abgeschlossener Verwaltervertrag ist – weil nicht mitbeschlossen – für eine etwaige Ermächtigung zur Führung eines Aktivprozesses nicht ausreichend. Die am 04.06.2014 von den Wohnungseigentümern beschlossene “Wahl des Verwalters” betrifft nur die Verlängerung der organschaftlichen Verwalterbestellung und die hierfür fällig werdende Vergütung und genehmigt nicht den weiteren Inhalt eines etwaigen späteren Verwaltervertrags. Insbesondere kann diesem Beschluss bei der gebotenen objektiv-normativen Auslegung nicht entnommen werden, dass der Verwalter zum Führen von Aktivprozessen ermächtigt wird. Daher fehlt es an einer Beschlussfassung der Wohnungseigentümer über eine entsprechende Ermächtigung. Demzufolge war der Verwalter auch nicht berechtigt, einen Rechtsanwalt zu beauftragen (vgl. BGH NJW 1993, 1624; Elzer ZMR 2004, 479). Auch eine Genehmigung der Prozessführung ist weder vorgetragen noch sonst erkennbar.

Das von dem vollmachtlosen Vertreter eingelegte Rechtsmittel war aus diesen Gründen als unzulässig zu verwerfen (vgl. BGH, LM § 97 ZPO Nr. 4 unter a; NJW 1990, 3152 = LM § 518 Abs. 1 ZPO Nr. 27). Auch bei Vollmangelmangel in der “Kette” treffen die Kosten den im Verfahren aufgetretenen Vertreter, nicht den von der Partei verschiedenen Vollmachtgeber (LG Heidelberg NJW-RR 92, 316).

Die Streitwertfestsetzung folgt aus §§ 47, 49a GKG.