

Amtsgericht Neustadt (Weinstraße)

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 9b, 24 Abs. 3, 26 WEG, 170 ZPO

- 1. Die Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft ist jeweils dem amtierenden Verwalter nach § 9b Abs.1 WEG vorbehalten. Die dem im Rubrum genannte Wohnungseigentümer erteilte Vollmacht wird mit Bestellung eines neuen Verwalters i.S.d. § 168 BGB gegenstandslos.**
- 2. Zweck der Vertretungsregelung in § 9b Abs.2 WEG ist es, die Handlungsfähigkeit der Gemeinschaft gegenüber dem amtierenden Verwalter sicherzustellen, da ansonsten ein Vorgehen gegen den Verwalter, der grundsätzlich die alleinige Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft nach § 9b Abs.1 WEG übernimmt, nicht möglich ist.**
- 3. Der Zweck der Regelung in § 9b Abs.2 WEG entfällt jedoch, wenn die verklagte Verwaltung im Laufe des Rechtsstreits ausscheidet und eine neue Verwaltung bestellt ist. Die Handlungsfähigkeit ist dann gerade nicht mehr gefährdet, sodass die ursprüngliche Vertretungsregel nach § 9b Abs.1 WEG wieder auflebt.**

AG Neustadt (Weinstraße), Urteil vom 28.09.2022 - 4 C 201/21

Tenor

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Klägerin hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Klägerin kann die Vollstreckung der Beklagten durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.

Tatbestand:

Die Klägerin ist eine Wohnungseigentümergeinschaft. Die Beklagte war seit 01.01.2019 als Verwalterin bestellt, bis 14.09.2021 unter Firma ... Die Bestellung endete am 31.12.2021. Der im Rubrum genannte Vertreter ist Miteigentümer der Klägerin und wurde durch Beschluss Top. 17 der Eigentümerversammlung vom 24.11.2021 beauftragt und bevollmächtigt, Auskunftsansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber der Beklagten geltend zu machen. Mit 01.01.2022 ist ein neuer Verwalter in der Wohnungseigentümergeinschaft ... bestellt.

Die Klägerin trägt vor, es sei in zahlreichen Fällen unklar, ob und inwieweit die Beklagte ihre Verwalterpflichten erfüllt habe, sodass Schadenersatzansprüche aufgrund möglicher Pflichtverletzungen zu klären seien. Die Voraussetzungen des § 9 b Abs.2 WEG haben sowohl zum Zeitpunkt der Bevollmächtigung als auch bei Klageeinreichung vorgelegen und würden dies auch bei Rechtshängigkeit, sofern die Zustellung der Klage durch das Gericht nicht verspätet erfolgt wäre. Das Erlöschen der Vollmacht bestimme sich allein nach § 168 BGB.

Die Klägerin beantragt,

1. Die Beklagte wird verurteilt, detailliert, mit jeweiligem Datum und Verweis auf konkrete Unterlagen, Auskunft über die nachfolgenden Punkte zu erteilen:

1.1 Welche Maßnahmen hat die Beklagte zu den nachstehenden Angelegenheiten veranlasst und wie ist der Sachstand zum 31. Dezember 2021:

a) Ausführung des Beschlusses, Top 7., vom 17. August 2020, wegen Rechnungslegung der ... GmbH.

b) Hausmeisterberichte des 1. bis 3. Quartals 2021.

c) Erfüllung der Auflagen der wasserrechtlichen Erlaubnis vom 24. Juni 2016.

d) Abnahme der Elektroarbeiten aus dem Auftrag ... vom 6. Juni 2012 und Prüfung der Schlussrechnung der ... GmbH & Co. GK vom 21. September 2020.

1.2 Auskunft zu Hausgeldrückständen:

a) Wie hoch waren die Hausgeldrückstände am 1. Oktober 2021, wann waren diese jeweils fällig und wer ist Schuldner? Wann wurden welche Maßnahmen zur Geltendmachung von Hausgeldrückständen eingeleitet und wie ist der jeweilige Sachstand? Hat die Verwaltung Kenntnisse über verjährte Hausgeldforderungen, wenn ja, welche und seit wann?

b) Wann und in welcher Höhe war das Hausgeld 2016 bei den früheren Miteigentümern Donath abgerufen (§ 28 Abs. 2 WEG a. F.) oder anderweitig fällig gestellt worden? Welche Beträge wurden in dem Verfahren 4 C ... WEG des Amtsgerichts Neustadt an der Weinstraße für welche Zeiträume geltend gemacht? Entsprechen diese dem am 21. Dezember 2015 beschlossenen Wirtschaftsplan, wenn nicht, welche Abweichungen bestehen? Welche Einwendungen hat die Gegenseite gegen diese Forderungen erhoben und aus welchen Gründen wurde die Klage zurückgenommen? Gibt es dazu eine schriftliche Stellungnahme oder Empfehlung des beauftragen Rechtsanwalts? Welche Kosten sind im Einzelnen durch das Verfahren entstanden?

c) Wie ist der Sachstand der derzeit gegen die früheren Miteigentümer ... anhängigen Rechtsstreite und welche rechtliche Einschätzung des beauftragen Rechtsanwalts liegt zur Vorgehensweise vor?

1.3 Stand der notwendigen Steuererklärungen:

a) Welche Umsatzsteuererklärungen der Jahre 2009 bis 2020 wurden erstellt und welche Umsatzsteuerzahlungen an welches Finanzamt geleistet? Wurden gezahlte Hausgelder der Jahre 2019 bis 2021 der Umsatzsteuer unterworfen? Wenn nein, welche Maßnahmen hat die Beklagte zur Klärung der diesbezüglichen Rechtslage ergriffen? Welche Datenbasis lag den Umsatzsteuervoranmeldungen und -erklärungen der Jahre 2018 bis 2020 zugrunde?

b) Welche Steuererklärungen wurden aufgrund des Betriebs des Blockheizkraftwerks erstellt und mit welchem Ergebnis? Wurde dabei die Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (BFH, Urteil vom 12. Dezember 2012, XI R 3/10, und BFH, Urteil vom 20. September 2018, IV R 6/16, NZM 2019, 186) beachtet?

1.4 Zur Zählerstruktur:

Wurde der gesetzlichen Meldepflicht nach § 32 MessEG genügt? Welche Zähler (Strom, Gas, Wasser) für Gemeinschafts- und Sondereigentum sind nach dieser Meldung vorhanden und welche Eichfristen gelten jeweils? Wurden bei den Buchungen der Jahre 2018 bis 2021 die Bedingungen des § 37 Abs. 1 und 2

MessEG eingehalten? Liegt bereits ein Mietvertrag über Zähler vor? Wenn ja, für welche Zähler und zu welchen Bedingungen?

1.5 Ausfall des Notrufs der Aufzüge:

Welche Maßnahmen hat die Beklagte nach der Übernahme der Verwaltung am 1. Januar 2019 zur Wiederherstellung der seit 21. November 2018 ausgefallenen Notruffunktion der Aufzüge veranlasst und was wurde bis zur behördlichen Androhung der Stilllegung der Aufzüge am 1. August 2019 im Einzelnen unternommen? Welche Kosten sind wegen des Ausfalls der Notrufe entstanden? Wurde der Verursacher festgestellt und welche Maßnahmen wurden zur Geltendmachung der Kosten veranlasst?

1.6 Restarbeiten Fassade Erdgeschoss:

a) Welche Maßnahmen hat die Beklagte nach Übernahme der Verwaltung (1. Januar 2019) zur Fertigstellung der unter Top 4.1 der Eigentümerversammlung vom 5. August 2019 beschlossenen Arbeiten (Fenster Fassade EG und 1. OG) veranlasst, welche zur Mängelfeststellung der bereits ausgeführten Arbeiten und welche zu Aufklärung der ohne Eigentümerbeschluss erteilten zusätzlichen Aufträge?

b) Welche Arbeiten zu diesem Beschluss müssen noch ausgeführt werden und zu welchen Kosten?

c) Welche Kosten sind jeweils in 2019, 2020 und 2021 zu diesem Beschluss entstanden?

d) Welche Kosten sind durch die Anmietung der installierten Absperrungen entstanden und was hat die Beklagte veranlasst, um der Schadenminderungspflicht zu genügen, insbesondere die Kosten der Absperrung gering zu halten (z. B. Preisvergleich Miete, Ankauf)?

1.7 Restarbeiten Haustechnik:

Welche Maßnahmen hat die Beklagte zur Aufklärung der Frage veranlasst, wer die nicht durch den Beschluss, Top 3.1, vom 14. November 2013, legitimierten Aufträgen erteilt hat, die technischen Anlagen zur Grundwassererhaltung neu zu planen und die entsprechenden Arbeiten auszuführen?

1.8 Gewährleistungen zu Balkonsanierungen:

Welche Informationen lagen der Beklagten zu erfolgten Balkonsanierungen aus der Zeit zwischen 1. Januar 2014 und 1. November 2021 vor? Welche Gewährleistungsfristen liegen für die ausgeführten Balkonsanierungen dieses Zeitraums bzw. laufen noch und auf welche Weise wurden diese Fristen dokumentiert und überwacht? Welche Mängelanzeigen sind insoweit erfolgt und welche Maßnahmen wurden daraufhin veranlasst?

1.9 Sonstige Gewährleistungen:

a) Welche Gewährleistungsfristen für sonstige Erhaltungsmaßnahmen hat die Beklagte seit 1. Januar 2019 erfasst und überwacht? Hat die Beklagte in den Fällen, in denen Architekten oder Ingenieure mit der Leistungsphase 8 der Anlage 1 zu § 3 Abs. 1 HOAI beauftragt waren, die danach erforderlichen Dokumentationen und sonstigen Unterlagen, insbesondere zu Gewährleistungsfristen, eingefordert und erhalten? Wenn nicht, welche Maßnahmen hat sie veranlasst, diese Unterlagen zu erhalten? Welche Gewährleistungsansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft wurden seit 1. Januar 2019 gegen wen geltend gemacht und mit welchem Ergebnis?

b) Welche Mängelanzeigen sind zu den nachfolgenden Schäden und Ausführungsmängeln erfolgt ggf. aus welchen Gründen sind sie unterblieben (Risse in der Bodenplatte U 3, Wassereintritt in den Lüftungskanal unter der Bodenplatte, nicht funktionsfähige Bodenabläufe in U 3, Risse im Boden U 1 und U 2, Planung und Ausführung des Blockheizkraftwerks, elektrische Anlagen lt. Prüfbericht des TÜV vom 16. Februar 2020)?

c) Welche Maßnahmen wurden zur Weiterbearbeitung der Mängelanzeigen, insbesondere zur Schadenermittlung und -aufnahme der vorgenannten Schäden und Mängel, veranlasst und wie ist der Bearbeitungszustand zum 31. Dezember 2021?

d) Wann verjährt jeweils die Gewährleistung?

e) Welche Informationen liegen über Sicherheitseinhalte im Zusammenhang mit ausgeführten Werkverträgen vor? Welche Fristen wurden erfasst und wann sind welche Zahlungen fällig?

1.10 Ohne gültigen Eigentümerbeschluss ausgeführte Erhaltungsmaßnahmen:

Welche Maßnahmen hat die Beklagte veranlasst, um die ihr bekannten Aufträge über größere Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die von Vorverwaltern eigenmächtig und nicht durch gültigen Beschluss der Eigentümerversammlung legitimiert erteilt worden waren, zu klären? Welche Maßnahmen wurden veranlasst, um die daraus sich ergebenden Ansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft zu klären, die Beschlussfassung dazu vorzubereiten und die Verjährung diesbezüglicher Ansprüche zu hemmen?

1.11 Schließanlage:

Welche Maßnahmen hat die Beklagte seit 1. Januar 2019 im Rahmen der ihr obliegenden Verwaltung der Schließanlage veranlasst, um die Vollständigkeit der Schlüssel und deren derzeitigen Besitzer zu klären? Welche Schlüssel, die den Zutritt zu technischen Anlagen der Wohnungseigentümergeinschaft ermöglichen (Technikschlüssel) wurden bestellt, geliefert und ausgegeben? Wer hat diese Schlüssel bestellt und an wen wurden sie ausgegeben? Sind inzwischen alle Besitzer von Schlüsseln der Schließanlage bekannt?

1.12 Temporäre Stilllegung der Tiefgarage U1:

Aus welchen Gründen wurde am 20. Dezember 2019 das 1. UG der Tiefgarage gesperrt und wie lange dauerte die Sperrung an? Wann wurden in 2018 und 2019 Wartungen der Sprinkleranlage durchgeführt und welche Mängel wurden dabei beanstandet? Seit wann war auf das Risiko von Undichtigkeiten hingewiesen worden? Warum wurde das notwendige Ersatzteil erst Mitte Januar 2020 bestellt und gibt es für diesen Teil nur einen Lieferanten? Gab es andere Möglichkeiten der Reparatur?

1.13 Energielieferungsverträge:

Welche Energielieferungsverträge (Strom, Erdgas) bestanden bei Übernahme der Verwaltung? Welche Laufzeit hatten die Verträge? Welche Verträge hat die Beklagte abgeschlossen und wann? Ist die Wohnungseigentümergeinschaft in die Grundversorgung geraten? Wenn ja, wann und für welchen Zeitraum? sind dadurch Mehrkosten entstanden? Wenn ja, in welcher Höhe?

1.14 Wer überwacht die Wartungstermine und wertet die Wartungsberichte aus? Welche Mängel wurden dabei in 2019, 2020 und 2021 jeweils festgestellt und wann wurden diese behoben? Welche Kosten sind durch nicht rechtzeitige Wartungen und Mängelbeseitigungen entstanden?

1.15 Wann hat die Beklagte Gebäudebegehungen durchgeführt? auf welche Weise wurden diese dokumentiert? Welche Feststellungen wurden dabei getroffen und welche Maßnahmen jeweils veranlasst?

1.16 Wurden der Instandhaltungsplan und der Wartungsplan aktualisiert und fortgeschrieben? Wenn nein, aus welchen Gründen ist diese unterblieben?

1.17 Welche Maßnahmen hat die Verwaltung veranlasst, um den mit Beschluss vom 21. Dezember 2016 (Top 9) der Vorverwalterin ... GmbH erteilten Auftrag, sämtliche wirtschaftlichen Vorgänge und Zahlungsflüsse seit 1. Januar 2020 nach zu buchen und Hausgeldabrechnungen mit Rücklagenentwicklung, Rückstandsauflistung und Vermögensstatus zu erstellen, durchzusetzen oder die Ersatzvornahme bzw. Schadenersatzforderungen vorzubereiten?

1.18 Welche Maßnahmen hat die Verwaltung zu dem Bericht vom 15. Mai 2019 über die Prüfung der Buchführung und der Buchungsbelege der Jahre 2009 bis 2014 sowie dem Prüfbericht des Verwaltungsbeirats vom 31. August 2020, betreffend Rechnungslegung und Abrechnung 2018, veranlasst? Welche der Beanstandungen wurden behoben und offene Fragen (z. B. zur Umsatzsteuerpflicht) geklärt und mit welchem Ergebnis?

1.19 Wie ist der Bearbeitungsstand der Beschlussausführung zu den gefassten, aber bisher nicht oder nicht vollständig ausgeführter Eigentümerbeschlüssen aus den Verwaltungsperioden ... GmbH und ... Immobilienverwaltung ... GmbH, insbesondere Top 5 der Eigentümerversammlung vom 12. August 2014 (Auftrag an ... Architekten GmbH, Sanierungszustand Balkone), Top 5 bis 7 vom 20. April 2016, Top 4 bis 6 vom 7. September 2016, Top 3 und 7 vom 21. Dezember 2016, Top 19, 23 bis 29, 33 bis 35 vom 20. März 2017, Top 6, 7, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20 und 21 vom 13. September 2017, Top 10 vom 11. April 2018, Top 6, 9, 10, 11 bis 13 vom 6. August 2018, Top 4 vom 13. November 2018, Top 8, 15, 17, 20, 22, 25 und 27 vom 11. Dezember 2018? Welche Maßnahmen hat die Beklagte diesbezüglich unternommen?

1.20 Welche Maßnahmen hat die Beklagte zur Berichtigung und Ergänzung der unvollständigen und nicht den geltenden Vorschriften entsprechenden Beschlussammlung des Zeitraums 2009 bis 2016 veranlasst?

1.21 Welche Maßnahmen wurden zu den nach § 3 Abs. 5 Gemeinschaftsordnung notwendigen Genehmigungen von Miet- und Pachtverträgen und zur Geltendmachung der in § 9 Abs. 7 Gemeinschaftsordnung angeordneten Entgelte für die Nutzung von Gemeinschaftseigentum veranlasst?

1.22 Welche Maßnahmen hat die Beklagte zur Klärung des Verbleibs des am 11. Januar 2019 von der ... Fensterbau GmbH fehlerhaft an die ... Verwaltung GmbH anstelle der Wohnungseigentümergeinschaft gelieferten Schlossbands unternommen? Wurde die am 5. Februar 2019 an die Lieferantin geleistete Zahlung in Höhe von 446,55 Euro zurückgefordert oder ist eine Ersatzlieferung erfolgt?

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte trägt vor, es sei nicht klar wer im vorliegenden Rechtsstreit Klägerin ist. Auch sei die Klägerin nicht wirksam vertreten. Bereits aus diesen Gründen sei die Klage unzulässig.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf den Akteninhalt sowie die wechselseitigen Schriftsätze Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist bereits unzulässig.

Entgegen der Auffassung der Beklagten ist gerade nicht unklar, wer im vorliegenden Rechtsstreit Klägerin ist.

Die Parteien sind in der Klageschrift auf der Aktiv- und Passivseite so genau zu bezeichnen, dass ihre Identifizierung einwandfrei möglich ist. Infolge des formellen Parteibegriffs erlangt die hinreichend bezeichnete Partei die Parteistellung ohne Rücksicht auf ihre Beteiligung am materiellen Rechtsverhältnis. Ist die äußere Parteibezeichnung unvollständig oder unrichtig, wird diejenige Person Partei, die erkennbar betroffen werden soll. Die Parteibezeichnung in der Klageschrift ist also nicht allein maßgebend; sie ist der Auslegung fähig. Es kommt darauf an, wie die Parteibezeichnung aus der Sicht der Adressaten (Gericht und Gegner) bei objektiver Würdigung zu verstehen ist. Auslegungskriterien sind neben der Bezeichnung in der Klageschrift die Zustellungsadresse, der Tatsachenvortrag des Klägers sowie die von ihm vorgelegten Prozessvollmachten und sonstigen Urkunden, insbes. auch die Vorkorrespondenz. Die Verantwortung für die Parteibezeichnung liegt ausschließlich beim Kläger; es kann nicht dem Gericht überlassen werden, aus der

Klageschrift und den beigefügten Unterlagen die richtige Partei herauszusuchen (MüKoZPO/Becker-Eberhard, 6. Aufl. 2020, ZPO § 253 Rn. 46).

Aus Sicht der Adressaten (das Gericht sowie die Beklagte) ist klar, wer Klägerin ist. Es kommt nicht auf den Empfängerhorizont unbeteiligter Dritter an. Die Beklagte war bis zum 31.12.2021 auch Verwalterin der Wohnungseigentümergeinschaft. Eine postalische Anschrift ist von der Klägerin nicht erforderlich, zumal es sich in § 130 Nr.1 ZPO nur um eine Soll-Vorschrift handelt.

Die Zustellungen an die Klägerin erfolgen auch ausschließlich an den in Rubrum genannten Wohnungseigentümer. Für Zustellungen ist in den Fällen von § 9b Abs. 2 WEG der Beiratsvorsitzende oder der ermächtigte Eigentümer der richtige Adressat iSv § 170 Abs. 1 S. 1 ZPO (Hügel Wohnungseigentum-HdB, § 17 Verfahrensrecht Rn. 12, beck-online).

Die Klägerin ist jedoch nicht mehr wirksam vertreten. Dies war sie nur bis zum 31.12.2021 durch den im Rubrum genannten Wohnungseigentümer. Zwar wurde der im Rubrum bezeichnete Wohnungseigentümer in der Eigentümerversammlung vom 24.11.2021 durch Beschluss zu Top 17 wirksam beauftragt und bevollmächtigt, die Auskunftsansprüche gegen den Verwalter, die hiesige Beklagte, geltend zu machen. Diese mit Beschluss vom 24.11.2021 erteilte Vollmacht wird jedoch ab dem 01.01.2022 ab Bestellung eines neuen Verwalters überlagert, mit der Folge, dass der Rechtsstreit von dem amtierenden Verwalter übernommen werden muss. Eine Übernahme ist nicht erfolgt, weshalb die Klage als unzulässig abzuweisen war.

Entgegen der Auffassung der Parteien kommt es für eine wirksame Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft weder auf den Zeitpunkt der Klageerhebung noch auf den der Rechtshängigkeit an. Einzig und allein kommt es darauf an, ob die verklagte Verwaltung im Laufe des Rechtsstreits noch Verwalterin ist oder bereits eine neue Verwaltung bestellt wurde.

§ 9b Abs.1 WEG sieht vor, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durch den Verwalter gerichtlich und außergerichtlich vertreten wird. Allein ihm obliegt damit die Vertretung. Für den Fall, dass kein Verwalter bestellt ist, sieht § 9b Abs.1 S.2 WEG vor, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer durch die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich vertreten wird.

Besonderheiten gelten in den Fällen des § 9b Abs. 2 WEG. Nach dieser Vorschrift wird die Wohnungseigentümergeinschaft gegenüber dem Verwalter durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats oder durch ein durch Beschluss dazu ermächtigten Wohnungseigentümer vertreten. Hiermit lehnt sich der Gesetzgeber an § 46 Nr. 8 GmbH an. Die Regelung in § 9b Abs. 2 WEG soll es den Wohnungseigentümern ermöglichen, die Vertretung der Gemeinschaft gegenüber

dem (amtierenden) Verwalter zu regeln, wenn dieser außergerichtlich nach § 181 BGB oder gerichtlich nach allgemeinen prozessrechtlichen Grundsätzen von der Vertretung der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ausgeschlossen ist. Unter Berücksichtigung dieses Sinns und Zwecks wird deutlich, dass die Vorschrift trotz ihres insoweit leicht missverständlichen Wortlauts nicht nur Rechtsgeschäfte mit oder gegenüber dem Verwalter, sondern auch Handlungen gegenüber dem Gericht erfasst. Letzteres kommt dann zum Tragen, wenn sich die Gemeinschaft und der Verwalter als Parteien in einem Rechtsstreit gegenüberstehen, etwa bei der Geltendmachung von Ersatzansprüchen durch die Gemeinschaft, aber auch dann, wenn der Verwalter zugleich Wohnungseigentümer ist und dieser Eigenschaft eine Beschlussklage gegen die Gemeinschaft erhebt (Hügel Wohnungseigentum-HdB, § 17 Verfahrensrecht Rn. 11, beck-online).

§ 9b Abs. 2 regelt abschließend den Fall, dass die Gemeinschaft gegenüber dem Verwalter der Gemeinschaft außergerichtlich oder gerichtlich zu vertreten ist, weil der Verwalter aus Rechtsgründen an der Vertretung gehindert ist. Dabei hatte der Gesetzgeber außergerichtlich § 181 BGB im weiteren Sinne und gerichtlich allgemeine prozessrechtliche Grundsätze - in Anlehnung an § 46 Nr. 8 GmbHG - vor Augen. Zweck ist die Sicherung der Handlungsfähigkeit der Gemeinschaft (MüKoBGB/Burgmair, 8. Aufl. 2021, WEG § 9b Rn. 26).

Zweck der Vertretungsregelung in § 9b Abs.2 WEG ist es die Handlungsfähigkeit der Gemeinschaft gegenüber dem amtierenden Verwalter sicherzustellen, da ansonsten ein Vorgehen gegen den Verwalter, der grundsätzlich die alleinige Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft nach § 9b Abs.1 WEG übernimmt, nicht möglich ist. Der Zweck der Regelung in § 9b Abs.2 WEG entfällt jedoch, wenn die verklagte Verwaltung im Laufe des Rechtsstreits ausscheidet und eine neue Verwaltung bestellt ist. Die Handlungsfähigkeit ist dann gerade nicht mehr gefährdet, sodass die ursprüngliche Vertretungsregel nach § 9b Abs.1 WEG wieder auflebt.

Nicht erfasst vom Anwendungsbereich des § 9a Abs. 2 sind demgegenüber die Fälle, gegenüber dem Verwalter, der aus dem Amt ausgeschieden ist oder das Amt erst künftig antreten wird (MüKoBGB/Burgmair, 8. Aufl. 2021, WEG § 9b Rn. 27).

Orientiert man sich streng am Wortlaut und berücksichtigt eine teleologische Auslegung, so ergibt sich, dass die Vertretungsregelung in § 9b Abs.2 WEG nur in Bezug zum amtierenden Verwalter einschlägig ist. Wird der verklagte Verwalter abberufen bzw. endet seine Bestellung, so endet damit auch die Vertretungsregel nach § 9b Abs.2 WEG und die Vertretungsregel nach § 9b Abs.1 WEG lebt wieder auf und ist vorrangig, sofern bereits eine neue Verwaltung bestellt ist, welche die Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft übernimmt. Die Vertretung der Wohnungseigentümergeinschaft ist jeweils dem amtierenden Verwalter nach § 9b Abs.1 WEG vorbehalten. Die dem im Rubrum genannte Wohnungseigentümer erteilte Vollmacht wird mit Bestellung eines neuen Verwalters i.S.d. § 168 BGB gegenstandslos.

Bereits mit Verfügung vom 06.07.2021 wurde die Klägerin darauf hingewiesen, dass Bedenken gegen die Vertretung der Klägerin durch den im Rubrum genannten Wohnungseigentümer bestehen. Eine Übernahme durch den amtierenden Verwalter erfolgte nicht, weshalb die Klage als unzulässig abzuweisen war.

Infolge der Unzulässigkeit der Klage kann die Prüfung der Begründetheit dahinstehen.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit aus §§ 708 Nr.11, 709 ZPO.