

19 S 59/23  
334 C 59/22  
Amtsgericht Oberhausen



Vert.:	Frist not.	KR/KfA	Mdt.:
RA	<b>EINGEGANGEN</b>		Kennzeichen
SB	<b>15. MRZ. 2024</b>		Rückspr.
Rückspr.	Frank Dohrmann Rechtsanwalt		Zahlung
zDA			Stellungen

## Landgericht Düsseldorf

### Beschluss

In dem Rechtsstreit

der Wohnungseigentümergeinschaft D. 46045 Oberhausen, vertreten  
durch die Wohnungseigentümer

- Frau S
- Herr E
- Frau I
- Herr
- Frau
- Herr
- Herr
- Herr L
- Frau n,
- Herr f

Beklagten,

#### Streithelfer der Beklagten und Berufungskläger:

- Frau I
- Herr en,

Prozessbevollmächtigte: Rechtsanwälte K  
1 Düsseldorf,

gegen

Frau A

Klägerin und Berufungsbeklagte,

Prozessbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dohrmann,  
Essener Straße 89, 46236 Bottrop,

hat die 19. Zivilkammer des Landgerichts Düsseldorf  
am 15.03.2024

durch den Vorsitzenden Richter am Landgericht Wördehoff, den Richter am  
Landgericht Hein und die Richterin am Landgericht Raatz

**einstimmig beschlossen:**

Die Kammer weist darauf hin, dass beabsichtigt ist, die Berufung nach  
§ 522 Abs. 2 ZPO durch Beschluss zurückzuweisen.

Es besteht Gelegenheit, innerhalb von zwei Wochen ab Zustellung  
Stellung zu nehmen.

**Gründe:**

I.

Die zulässige Berufung hat nach der einstimmigen Überzeugung der Kammer  
offensichtlich keine Aussicht auf Erfolg.

1.

Bei dem angefochtenen Urteil handelt es sich nicht um ein Scheinurteil. Es kann  
dahinstehen, ob das Amtsgericht die Klageschrift den einzelnen  
Wohnungseigentümern ordnungsgemäß und wirksam zugestellt hat. Bei einem  
fehlenden Verwalter genügt nach § 170 Abs. 3 ZPO die Zustellung an einen der  
Wohnungseigentümer, um die Zustellung an die Gemeinschaft der  
Wohnungseigentümer zu bewirken. Denn fehlt ein Verwalter, stellen sich die  
Eigentümer nach § 9b Abs. 1 S. 2 WEG als gemeinschaftliche gesetzliche Vertreter  
der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer dar, was die Zustellung an einen der  
gesamtvertretungsberechtigten Eigentümer nach §§ 170 Abs. 3, 170 Abs. 1 S. 1 ZPO  
ausreichen lässt. Auch gelten hier gem. § 189 ZPO etwaige Zustellungsmängel als  
geheilt, weil ausweislich des Schreibens des Miteigentümers Bl \_ vom

12.01.2023 (Bl. 21 d. A. AG) die Klageschrift allen Wohnungseigentümern tatsächlich zugegangen ist.

2.

Entgegen der Auffassung der Berufung mangelt es der Klägerin nicht an einem Rechtsschutzbedürfnis. Gemäß § 24 Abs. 1 und 3 WEG wird die Versammlung der Wohnungseigentümer von dem Verwalter, bei dessen Fehlen oder dessen Weigerung auch durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats, dessen Vertreter oder einen durch Beschluss ermächtigten Wohnungseigentümer einberufen. Zwar kann die Einladung zur Eigentümerversammlung auch durch allstimmigen einvernehmlichen Beschluss der Gesamtheit aller Wohnungseigentümer erfolgen (vgl. BGH, Urteil vom 10.06.2011 – V ZR 222/10, – juris Rn. 4; Bärmann/Merle, WEG, 15. Aufl. 2023, § 24 Rn. 32), sodass es an einem Rechtsschutzbedürfnis fehlen kann, wenn nicht zuvor erfolglos versucht worden ist, die Einberufung einer Eigentümerversammlung durch alle Wohnungseigentümer gemeinsam zu erreichen (vgl. Drasdo/Elzer in: MHdB WEG-R, 8. Auflage 2023, § 43. Rn. 16). Ein Rechtsschutzbedürfnis der Klägerin ist vorliegend aber schon deshalb zu bejahen, weil die Streithelfer die Auffassung vertreten, dass die Vorverwaltung noch als Verwalter wirksam bestellt, die Einberufung durch alle Eigentümer nach ihrer Auffassung somit unzulässig ist. Mag ein Rechtsschutzbedürfnis der Klägerin somit zwar vorprozessual gefehlt haben, besteht es jedenfalls seit Eingang der Klageerwidern. Wie auch für die übrigen Zulässigkeitsvoraussetzungen (mit Ausnahme der Zuständigkeit des Gerichts) genügt es für das Rechtsschutzbedürfnis, wenn dieses spätestens zum Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung vorliegt.

3.

Soweit die Berufung vorbringt, die Wohnungseigentümergeinschaft sei nicht verwalterlos, weil die Ablehnung der Fortführung der Verwaltung durch die ImmoService-Stöltzing weder unstrittig sei, noch eine Amtsniederlegung darstelle, kann dem nicht gefolgt werden.

Die Klägerin hat erstinstanzlich unbestritten vorgetragen, dass die bisherige Verwalterin eine Fortführung der Verwaltung über den 31.08.2022 hinaus abgelehnt hat. Dies entspricht auch der vorprozessual geäußerten Auffassung des Streithelfers, der in seinem Schreiben „Anhang A-3 zur Mail vom 03.11.2022 von WE M... an alle Miteigentümer“ (Anlage zur Klageschrift) vom „ehemaligen Verwalter“ spricht,

sowie dem erstinstanzlichen Vortrag der Streithelfer, die mit Schriftsatz vom 16.01.2023 noch die Verwalterlosigkeit der Beklagte bestätigt haben. Der nunmehr mit der Berufung vorgebrachten gegenteiligen Auffassung steht insoweit die Bindungswirkung des Tatbestandes des amtsgerichtlichen Urteils entgegen, § 314 S. 1 ZPO. Einen Tatbestandsberichtigungsantrag haben die Streithelfer nicht gestellt.

Der Verwalter hat – neben den Möglichkeiten der Abberufung oder der Bestellung eines neuen Verwalters – jederzeit die Möglichkeit, sein Amt niederzulegen, ohne dass es dafür besonderer Voraussetzungen bedarf. Die Amtsniederlegung muss nicht ausdrücklich erklärt werden, sondern kann sich – wie hier – auch aus den konkreten Umständen ergeben. Vorliegend waren alle Miteigentümer über die Ablehnung der weiteren Amtsführung durch die bisherige Verwalterin informiert und gehen auf Grund dessen selbst von der Verwalterlosigkeit der Gemeinschaft aus. Damit einhergehend und von dem gemeinsamen Verständnis der Wohnungseigentümer und der früheren Verwalterin getragen, ist auch seit dem 01.09.2022 keinerlei Verwaltungstätigkeit mehr entfaltet worden. Eine Niederlegungserklärung der Verwalterin ist insoweit unstrittig gegeben. Dass die Streithelfer nunmehr aus Rechtsgründen, gestützt auf § 6 COVMG, eine andere Rechtsauffassung dazu vertreten, ändert an den tatsächlichen Gegebenheiten nichts. Auch war eine Erklärung der Amtsniederlegung gegenüber allen Eigentümern oder gar der Eigentümerversammlung nicht erforderlich. Denn hat die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer keinen Verwalter, oder ist er von der Vertretung ausgeschlossen, vertreten alle Wohnungseigentümer gemeinschaftlich (§ 9b Abs. 1 S. 2 WEG). Im Falle der Passivvertretung ist insoweit anerkannt, dass eine Willenserklärung nicht gegenüber allen Eigentümern erfolgen muss, sondern in analoger Anwendung von § 125 Abs. 2 S. 3 HGB, § 78 Abs. 2 S. 2 AktG, § 25 Abs. 1 S. 3 GenG, § 170 Abs. 3 ZPO auch gegenüber einzelnen Wohnungseigentümern abgegeben werden kann, wie hier geschehen.

## II.

Die Sache hat auch keine grundsätzliche Bedeutung. Weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erfordern eine Entscheidung der Kammer auf Grund mündlicher Verhandlung, die auch sonst nicht geboten ist (§ 522 Abs. 2 S. 1 ZPO).

## III.

Aus Kostengründen wird die Rücknahme der Berufung anheimgestellt. Durch eine Berufungsrücknahme würde als gerichtliche Verfahrensgebühr im Berufungsverfahren statt einer vierfachen Gebühr gemäß Nr. 1220 KV GKG nur eine zweifache Gebühr gemäß Nr. 1222 KV GKG anfallen. Hinzu kommt eine weitere Ersparnis durch Entfallen der 1,2-fachen anwaltlichen Terminsgebühr nach Nr. 3202 Abs. 1 VV RVG i. V. m. Nr. 3104 Abs. 1 Nr. 1 VV RVG.

Wördehoff  
Vorsitzender Richter am  
Landgericht

Hein  
Richter am Landgericht

Raatz  
Richterin am Landgericht