

# Landgericht Frankfurt/Main

## BESCHLUSS

§§ 44 WEG, 164ff BGB

- 1. Bei Klagen gegen verwalterlose Wohnungseigentümergeinschaften wird der Verband durch die nicht klagenden Wohnungseigentümer vertreten.**
- 2. Die insoweit den Verband vertretenen Wohnungseigentümer können daher nicht nur im Prozess wirksam Erklärungen für den Verband abgeben, sondern als notwendiges Hilfsgeschäft auch einen Rechtsanwalt mit der Wahrnehmung der Interessen des Verbandes beauftragen, wodurch ein Vertragsverhältnis zwischen Rechtsanwalt und Verband begründet wird.**

LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 11.07.2022; Az.: 2-13 T 32/22

### **Tenor:**

Auf die sofortige Beschwerde der Beschwerdeführer wird der Berichtigungsbeschluss des AG Marburg vom 7. März 2022 aufgehoben. Der Antrag auf Berichtigung des Urteils des AG Marburg vom 11. Januar 2022 wird zurückgewiesen.

Die Verfügungsbeklagte trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens.

Die Rechtsbeschwerde wird nicht zugelassen.

### **Gründe:**

I.

Gegenstand des Klageverfahrens war ein Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung in einem Beschlusssetzungsverfahren gegen eine wegen Ablauf der Verwalterbestellung kurze Zeit nach Antragstellung verwalterlos gewordene Gemeinschaft. Die Gemeinschaft besteht aus vier Wohnungseigentümern, von denen zwei den Antrag eingereicht haben.

In der Antragsschrift ist als anwaltlicher Vertreter der nicht klagenden Wohnungseigentümer ein Rechtsanwalt aufgeführt worden. Dieser hat, ohne deutlich zu machen, wen er vertritt, schriftsätzlich die Zurückweisung des Antrags begehrt und zur Begründung seines Zurückweisungsantrages auf Anlagen Bezug genommen, aus denen sich ergibt, dass er die beiden nicht klagenden Wohnungseigentümer vertritt. Im Protokoll der mündlichen Verhandlung ist aufgenommen, dass der Rechtsanwalt mit einer der beiden Eigentümerinnen erschien.

Im Rubrum des den Antrag zurückweisenden Urteils ist auf der Passivseite die Wohnungseigentümergeinschaft, vertreten durch die beiden nicht klagenden Miteigentümerinnen aufgeführt und als anwaltlicher Verfahrensbevollmächtigter dieser Miteigentümerinnen der Rechtsanwalt.

Nachdem im Kostenfestsetzungsverfahren die Rechtspflegerin Einwände erhob, als die für die nicht klagenden Eigentümerinnen angefallenen Rechtsanwaltskosten (inklusive der Erhöhungsgebühr) geltend gemacht wurden, beehrte die Beklagtenseite eine Urteilsberichtigung dahingehend, dass der Rechtsanwalt die Wohnungseigentümergeinschaft vertreten habe.

Mit dem angegriffenen Beschluss hat das Amtsgericht die beehrte Berichtigung ausgesprochen, hiergegen wendet sich die sofortige Beschwerde der Verfügungskläger.

## II.

Die statthafte und zulässige sofortige Beschwerde hat Erfolg. Die Voraussetzungen des § 319 ZPO, unter denen ein Urteil berichtigt werden kann, liegen vorliegend nicht vor.

Voraussetzung für eine derartige Berichtigung ist, dass eine offenbare Unrichtigkeit vorliegt, es also "auf der Hand" liegt, dass das Urteil einen Fehler aufweist, der sich entweder bereits aus dem Urteil selbst, aus den Vorgängen bei Erlass der Entscheidung oder der Prozessakte ergibt und der für das Gericht, aber auch für Dritte ohne weiteres erkennbar ist (vgl. zusammenfassend BeckOK ZPO/Elzer § 319, Rn. 15 f. mwN).

Hieran fehlt es im Streitfall. Entgegen der Auffassung des Amtsgerichts ist weder aus dem Akteninhalt, noch dem Verfahrensgang eindeutig zu erkennen, dass die beklagte Wohnungseigentümergeinschaft - und nicht die sie vertretenden

Eigentümer ihrerseits - anwaltlich vertreten wurde, noch ist dies rechtlich zwingend.

Zutreffend ist allerdings, dass die Bezeichnung des Rubrums in der Antragschrift eindeutig war und für die Zeit nach Ablauf der Verwalterbestellung - entsprechend der Rechtsprechung der Kammer - die verbliebenen Wohnungseigentümer als Vertreter der beklagten GdWE angegeben worden sind und ausdrücklich der diese Eigentümer vertretene Rechtsanwalt benannt ist. Damit war eindeutig die Gemeinschaft verklagt.

(...)

Allerdings ergibt sich weder aus der Akte noch aus sonstigen Umständen, dass die beklagte Wohnungseigentümergeinschaft anwaltlich vertreten war. In seinem ersten Schriftsatz ist der Rechtsanwalt X zwar dem Antrag entgegengetreten, hat allerdings nicht deutlich gemacht, dass er die Wohnungseigentümergeinschaft vertritt. Im Gegenteil ergibt sich aus der ausdrücklich in Bezug genommenen Anlage, dass er die beiden nicht klagenden Wohnungseigentümer bereits vorgerichtlich vertrat. Dass auch er selbst weiter von einer Vertretung dieser Eigentümer ausgegangen war, ergibt sich auch aus der im Kostenfestsetzungsverfahren vorgelegten Berechnung, die im Rubrum die beiden nicht klagenden Wohnungseigentümer aufführt und ausdrücklich einen Mehrvertretungszuschlag enthält, da mehrere Auftraggeber (die beiden Eigentümer) vorhanden waren. Auch nach Monierung der Gegenseite wurde zunächst darauf abgestellt, dass ein Prozessrechtsverhältnis zwischen den Verfügungsklägern und den übrigen Wohnungseigentümern bestanden habe, erst im Nachgang wurde eine Berichtigung des Urteils begehrt.

Bei dieser Sachlage fehlt es an der offensichtlichen Erkennbarkeit eines Fehlers des amtsgerichtlichen Rubrums, es spricht vielmehr alles dafür, dass das ursprüngliche Rubrum zutreffend war.

Etwas anderes folgt auch nicht aus rechtlichen Gründen, so dass dahinstehen kann, ob bei einer derartigen Sachlage hier überhaupt ein offensichtlicher Fehler oder nicht vielmehr ein Subsumtionsfehler vorliegen würde, der einer Berichtigung nicht zugänglich ist.

Allerdings wird bei Klagen gegen verwalterlose Wohnungseigentümergeinschaften nach gefestigter Rechtsprechung der Kammer der Verband durch die nicht klagenden Wohnungseigentümer vertreten (vgl. etwa Kammer ZWE 2021, 467). Die insoweit den Verband vertretenden Wohnungseigentümer können daher nicht nur im Prozess wirksam Erklärungen für den Verband abgeben, sondern als notwendiges Hilfsgeschäft auch einen Rechtsanwalt mit der Wahrnehmung der Interessen des Verbandes beauftragen,

wodurch ein Vertragsverhältnis zwischen Rechtsanwalt und Verband begründet wird. Dass derartiges hier geschehen ist, ist allerdings nicht offensichtlich. Der Akteninhalt spricht - wie ausgeführt - dagegen.

Allerdings hat der BGH es für die Untervollmacht zugelassen, dass ein Vertreter ein Vertretungsverhältnis eines Dritten zum Vertretenen dadurch begründen, dass der Vertreter den Untervertreter im eigenen Namen (als "Vertreter des Vertreters") bevollmächtigt, auch hier träfen die Folgen des Handelns des Unterververtreters den Geschäftsherrn (BGHZ 32, 254; NJW 1977, 1535; zur nahezu einhelligen Kritik in der Literatur zusammenfassend BeckOK BGB/Schäfer § 167 Rn. 29).

Diese Rechtsprechung, die im Zusammenhang mit der Haftung gem. § 179 BGB im mehrstufigen Vertretungsverhältnis ergangen ist, ist allerdings auf die Anwaltsbeauftragung durch einen Vertreter in der hiesigen Konstellation nicht zu übertragen. Ein Wohnungseigentümer, der den Verband (mit)vertritt, kann durchaus ein Interesse daran haben, im eigenen Namen einen Rechtsanwalt zu beauftragen, der ihn bei seinen Handlungen als Vertreter berät oder vertritt. Ebenso kann ein Rechtsanwalt - schon aus Gründen des Interessenwiderstreits - nur für den Vertreter, nicht aber für den Vertretenen tätig werden wollen. Dies schließt es aber aus, anzunehmen, die Beauftragung eines Rechtsanwaltes durch den Vertreter führe zwingend zu einer Vertretung des Vertretenen und zwar auch dann, wenn - wie hier - alle Vertreter gemeinsam einen Rechtsanwalt beauftragen. Allerdings mag eine Auslegung im Einzelfall ergeben, dass bei einer Anwaltsbeauftragung nach Klagezustellung durch sämtliche die GdWE dann gemeinsam vertretenen Wohnungseigentümer, das Mandatsverhältnis mit dem Verband und nicht den handelnden Eigentümern begründet wird.

Im vorliegenden Falle spricht gegen die Annahme einer Vertretung des Verbandes jedoch bereits, dass sich aus dem vorgelegten Schriftverkehr der Eigentümer ergibt, dass die nicht klagenden Wohnungseigentümer bereits zu einem Zeitpunkt von dem Rechtsanwalt vertreten waren, als die Wohnungseigentümergeinschaft noch einen Verwalter hatte. In einer derartigen Konstellation ist es ausgeschlossen, dass das Mandat des Rechtsanwaltes zu dem Zeitpunkt, zu welchem die Gemeinschaft verwalterlos wird, mit dieser begründet wird. Hierzu bedarf es ausdrücklicher Anhaltspunkte dafür, dass das Mandatsverhältnis nun mit dem Verband neu begründet wird.

Dies hat allerdings nicht zwingend zur Folge, dass die beklagte Wohnungseigentümergeinschaft nicht gleichwohl die Anwaltskosten festsetzen lassen kann, die ihren Vertretern entstanden sind, was Ausgangspunkt des Berichtigungsverfahrens war. Allerdings kommt eine Kostenfestsetzung insoweit nur zu Gunsten der im Titel genannten Kostengläubiger, also des Verbandes in Betracht (BGH NJW 2008, 528), die Vertreter haben keinen eigenen Anspruch auf Kostenerstattung. Jedoch sind für den Vertretenen insoweit auch notwendige Kosten eines Vertreters, etwa im Rahmen der Terminswahrnehmung, erstattungsfähig. Daher ist es jedenfalls nicht ausgeschlossen, auch die Kosten der

anwaltlichen Vertretung des Vertreters, jedenfalls bis zu der Höhe als erstattungsfähig anzusehen, in der die Kosten angefallen wären, wenn der Vertretene sich selbst anwaltlich hätte vertreten lassen, zumal diese in dieser Höhe auch einen Anspruch gegen die GdWE haben dürften. Dies kann im Streitfall, was allerdings dem Kostenfestsetzungsverfahren vorbehalten bleibt, dazu führen, dass mit Ausnahme der Mehrvertretungsgebühr die Kosten, die den Wohnungseigentümern, welche den Verband vertreten haben, für ihre anwaltliche Vertretung entstanden sind, erstattungsfähig sind.

Nach alledem war auf die sofortige Beschwerde die angefochtene Entscheidung abzuändern und der Antrag auf Urteilsberichtigung zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 ZPO. Gründe die Rechtsbeschwerde zuzulassen, liegen nicht vor. Entscheidungserheblich ist vorliegend nur die Frage der Offensichtlichkeit eines Fehlers in der erlassenen Entscheidung, dies ist eine Einzelfallentscheidung aufgrund der konkreten Umstände des vorliegenden Falls.