

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [530]

Vertretungsbefugnisse im Außenverhältnis

Eine Beschlussanfechtungsklage kann wirksam durch den Vertreter der GdWE anerkannt werden.

Besteht eine verwalterlose Zwei-Personen-Gemeinschaft, wird die GdWE im Prozess durch den nicht klagenden Eigentümer vertreten – einschließlich der Befugnis, ein Anerkenntnis abzugeben.

Ein Widerruf des Anerkenntnisses in der Berufungsinstanz ist nur bei Rechtsmissbrauch oder Vorliegen eines Restitutionsgrundes nach der ZPO möglich. Ein Irrtum über die Rechtslage – selbst bei unzureichendem gerichtlichen Hinweis – genügt nicht.

LG Frankfurt am Main, Urt. v. 04.12.2025, Az. 2-13 S 71/25

Der Fall:

Eine Wohnungseigentümergeinschaft bestand nur aus zwei Eigentümern und hatte keinen Verwalter.

Ein Eigentümer erhob Beschlussanfechtungsklage. Die Klage wurde zunächst fehlerhaft einem früheren Verwalter zugestellt, später dann der einzigen Miteigentümerin.

In der mündlichen Verhandlung erkannte diese die Klage an.

Daraufhin erging ein Anerkenntnisurteil. Später legte die Miteigentümerin Berufung ein und wollte ihr Anerkenntnis widerrufen.

Das Problem:

Es stellten sich mehrere prozessrechtlich und wohnungseigentumsrechtlich bedeutsame Fragen:

Vertretungsmacht:

Kann in einer verwalterlosen Zwei-Personen-WEG ein einzelner Eigentümer die Gemeinschaft im Prozess vollständig vertreten?

Umfang der Prozessvollmacht:

Umfasst diese Vertretungsmacht auch ein prozessuales Anerkenntnis, also eine Erklärung mit gravierenden Rechtsfolgen?

Die Rechtsfragen sind auch für eine GdWE relevant, die einen Verwalter hat, denn auf diesen sind die gleichen Fragen zu übertragen.

Die Entscheidung des Gerichts:

Vertretung der WEG: Das Gericht stellt klar: In einer verwalterlosen Zwei-Personen-Gemeinschaft vertritt der nicht klagende Eigentümer die WEG im Prozess. Diese Rechtsprechung ist durch den BGH geklärt. Persönliche Qualifikation oder Rechtskenntnisse spielen keine Rolle.

Anerkenntnis ist von der Vertretungsmacht umfasst: Die Vertretungsmacht entspricht in ihrem Umfang derjenigen eines Verwalters. Dazu gehören alle prozessualen Handlungen im Außenverhältnis zum Gericht, also auch ein Anerkenntnis.

Praxis-Tipp:

Der Verwalter kann im Außenverhältnis sämtliche Erklärungen gegenüber Dritten wirksam für die GdWE abgeben, auch wenn diese das möglicherweise gar nicht möchte. Das sind dann aber Fragen oder Probleme, die im Innenverhältnis zu klären sind. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ