



Auch bei längerfristig bestehenden Wohnungseigentumsanlagen kann es zu einem verwalterlosen Zustand kommen, wenn z. B. die letzte Verwalterbestellung ausgelaufen ist und alle Beteiligten dies übersehen haben, womit sich hierdurch bedingt die WEG-Gemeinschaft in einem Zustand der (sog.) Selbstverwaltung (= Vertretung durch sämtliche Wohnungseigentümer der Gemeinschaft) befindet.

Um diesen Zustand zu überwinden, besteht bei den Wohnungseigentümern ein Bedürfnis, nunmehr im Beschlussweg einen neuen Verwalter zu bestellen. Wenn bei der WEG-Gemeinschaft auch kein Beirat vorhanden ist, der ersatzweise zu einer solchen Wohnungseigentümerversammlung einberufen könnte, stellt sich die Frage, wie hier zur Erreichung dieses Zieles verfahren werden kann.

Bei einer solchen Sachlage kommt die Möglichkeit der Einberufung und die Durchführung einer außerordentlichen Wohnungseigentümerversammlung in der Form einer „Universalversammlung“ bzw. „Vollversammlung mit allen Eigentümern der Gemeinschaft in Betracht, welche die Mitwirkung aller Wohnungseigentümer der WEG-Gemeinschaft erfordert, was auch deren „Greifbarkeit“ für die anderen Wohnungseigentümer zur Voraussetzung hat.

Im Rahmen einer Mandatsbearbeitung hat sich die WEG-Gemeinschaft durch die Besonderheit ausgezeichnet, dass den übrigen Wohnungseigentümern bereits seit längerer Zeit (von mehreren Jahren) keine ladungsfähige Anschrift für einen (einzigsten) Wohnungseigentümer bekannt ist und dieselbe auch nicht in üblicher Verfahrensweise zu ermitteln ist, weshalb bereits im Rahmen eines früheren Gerichtsverfahrens beim Amtsgericht Seligenstadt die erforderlichen Zustellungen an diesen Wohnungseigentümer allesamt per öffentlicher Zustellung erfolgt sind.

Bei einer solchen besonderen Sachlage bleibt nach der hiesigen Rechtsprechung des Landgerichts Frankfurt am Main (als Berufungsgericht in WEG-Sachen) von Rechts wegen nur noch die Möglichkeit der gerichtlichen Ermächtigung eines einzelnen Wohnungseigentümers zur Einladung zu einer außerordentlichen Versammlung der Wohnungseigentümer. Ein solches Klageverfahren ist gegenüber den übrigen Eigentümern der WEG-Gemeinschaft zu führen und das Gericht trifft seine Entscheidung gem. § 21 Abs. 8 WEG nach

billigem Ermessen, womit die Kostenentscheidung gem. § 49 Abs. 1 WEG auch nach billigem Ermessen erfolgt (vgl. hierzu -u. a. -LG Frankfurt am Main in ZWE 2014, S. 142 ff.).

Im vergangenen Jahr habe ich für meine Mandanten diesen Klageweg beim Amtsgericht Seligenstadt beschritten und im Rahmen des Verhandlungstermins hat das Gericht in entsprechender Übereinstimmung mit meinen rechtlichen Argumentationen seine Rechtsansicht dahingehend geäußert, dass im Hinblick auf die fehlende „Greifbarkeit“ eines bestimmten Wohnungseigentümers insoweit für alle Wohnungseigentümer der Wohnanlage bereits in rein tatsächlicher Hinsicht die Problemlage besteht, dass sich die Gemeinschaft ohne vorhandenen Verwalter und Beirat als „handlungsunfähig“ darstellt und es deshalb auch nicht möglich ist, hier ohne die Einschaltung gerichtlicher Hilfe eine Wohnungseigentümerversammlung einzuberufen, auf welcher eine Verwaltung und ein Beirat gewählt und bestellt werden sollen.

Bei einer solchen Sachlage hat das Amtsgericht Seligenstadt es auch als sachgerecht angesehen, hier der Wohnungseigentümergeinschaft als Verband und mithin als eigenständigem Vermögensträger aus Billigkeitsgesichtspunkten die gesamten Verfahrenskosten aufzuerlegen (was im WEG-Verfahren als Besonderheit möglich ist), wie dies bereits in einer Entscheidung des Landgerichts Berlin aus dem Jahre 2013 erfolgt ist (vgl. hierzu LG Berlin in ZWE 2014, S. 455 ff.).

Im Hinblick auf die nicht anwesende Person des nicht greifbaren Wohnungseigentümers hat das Gericht auf die verfahrensrechtliche Situation hingewiesen, dass alle beklagten Eigentümer des Verfahrens eine notwendige Streitgenossenschaft bilden, woraus folgt, dass es den persönlich anwesenden Eigentümern in Bezug auf reine Prozesshandlungen, wie dies ein Anerkenntnis des Klageanspruchs durch eine beklagte Partei des Verfahrens darstellt, rechtlich möglich ist, diese im mündlichen Verhandlungstermin auch für den nicht persönlich anwesenden Eigentümer mit abzugeben. Vor diesem Hintergrund haben alle beklagten Eigentümer nach den entsprechenden Erläuterungen des Gerichts ein solches Anerkenntnis für sich und zudem auch - als Stellvertreter - für den nicht greifbaren und nicht persönlich anwesenden Wohnungseigentümer abgegeben, womit im Ergebnis ein übereinstimmendes Anerkenntnisurteil für alle Beklagten ergangen ist.

**Download:** [Urteil Amtsgericht Seligenstadt](#)