
Datum: 19.03.2009
Gericht: Landgericht Köln
Spruchkörper: 29. Zivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 29 S 45/08
ECLI: ECLI:DE:LGK:2009:0319.29S45.08.00

Vorinstanz: Amtsgericht Siegburg, 150 C 36/07

Tenor:

Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Amtsgerichts Siegburg vom 02.05.2008 wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens trägt die Klägerin.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Gründe

(Gemäß §§ 540 Abs. 2, 313a Abs. 1 ZPO)

I.

Auf die tatsächlichen Feststellungen in dem angefochtenen Urteil wird Bezug genommen.

Die Klägerin ist Mitglied der WEG Q-Weg in T. Die Beklagte ist Verwalterin der WEG. Sie hat mit der Klage Zustimmung der Beklagten zur Veräußerung ihrer Wohneinheit an den Zeugen U begehrt, die diese im Vorfeld verweigert hatte. Das Amtsgericht T hat die Klage mit Urteil vom 02.05.2008, der Klägerin zugestellt am 07.05.2008, abgewiesen. In der Begründung der Entscheidung hat das Gericht unter anderem darauf abgestellt, dass der potenzielle Erwerber, der Zeuge U, welcher bereits Mitglied der WEG ist, im Jahr 2007 erhebliche

1

2

3

4

5

Wohngeldrückstände hatte. Hiergegen richtet sich die Berufung der Klägerin, die am 05.06.2008 bei Gericht eingegangen ist.

In der Berufungsinstanz hat die Klägerin in Bezug auf die Wohngeldrückstände erstmals vorgetragen, dass diese nur deswegen entstanden seien, weil der Zeuge U nicht gewusst habe, dass er das Wohngeld auch dann bezahlen müsse, wenn er glaubte, dass diese Forderungen mehr als zweifelhaft seien und dass der Zeuge schließlich nach Rücksprache mit dem Prozessbevollmächtigten der Klägerin die Rückstände bezahlt habe. Ferner dass die baulichen Veränderungen im Zusammenhang mit der Feuerwehrezufahrt durch den Zeugen U nicht rechtswidrig gewesen sei, da dieser ein Fax von der Beklagten erhalten habe, mit dem dieser glaubte, den Auftrag mit seinem Unternehmen für die Errichtung dieser Feuerwehrezufahrt zu erhalten. Das Fax oder eine Kopie hiervon hat die Klägerin nicht vorgelegt. Diesen neuen Vortrag habe die Klägerin nicht eher in den Prozess einführen können, da es sich um Angaben handle, die in der Person des Erwerbers liegen. 6

Die Klägerin beantragt, 7
die Beklagte unter Abänderung des Urteils des Amtsgerichts T, Az. 150 C 36/07, zu verurteilen, ihre Zustimmung zu dem Verkauf der im Wohnungsgrundbuch von A ---- und ---- eingetragenen Miteigentumsanteile durch die Klägerin an Herrn U (Kaufvertrag des Notars Dr. E2 in T, UR Nr. #####/####) zu erteilen. 8

Die Beklagte beantragt 9

die Berufung zurückzuweisen. 10

Sie trägt ergänzend zu Verhalten des Zeugen U vor, welches nach ihrem Dafürhalten weitere Gründe zur Ablehnung der Genehmigung bieten würde. 11

II. 12

Die zulässige Berufung ist unbegründet. 13

Das Amtsgericht hat die Klage zu Recht abgewiesen, da die zulässige Klage unbegründet war. 14

In Bezug auf die Passivlegitimation der Beklagten schließt sich die Kammer zwar den Ausführungen des Amtsgerichts an. Insofern kann der Beschluss der Eigentümerversammlung, in dem diese die Ersetzung der Zustimmung durch die Beklagte ablehnt, nicht dahingehend ausgelegt werden, dass die Genehmigungskompetenz der Verwaltung entzogen werden sollte. Auch eine bindende Weisung an die Verwaltung lässt sich dem Beschluss nicht entnehmen (vgl. OLG Zweibrücken, Beschluss vom 18.02.1994 – 3 W 200/93). 15

Allerdings hat das Amtsgericht dennoch zu Recht festgestellt, dass kein Anspruch auf Erteilung der Zustimmung durch die Beklagte besteht, da wichtige Gründe in der Person des Erwerbers vorliegen, die eine Versagung der Zustimmung zum Erwerb der Wohnung durch den Zeugen U rechtfertigen. In Bezug auf die einzelnen Versagungsgründe gilt, dass bereits die erheblichen Wohngeldrückstände des Zeugen in der Vergangenheit und die vom Zeugen vorgenommenen baulichen Veränderungen im Zusammenhang mit der Feuerwehrezufahrt eine Verweigerung der Genehmigung rechtfertigen, so dass es auf die übrigen von der Beklagten vorgetragenen Gründe nicht mehr ankommt. Dies gilt auch unter Berücksichtigung des weiteren Vortrags des Beklagten in der Berufungsinstanz, wobei die Kammer das weitere 16

Vorbringen darüber hinaus auch als verspätet zurückzuweisen gehabt haben würde.

Ein wichtiger Grund besteht, wenn der Erwerberinteressent im Hinblick auf seine Person oder seine wirtschaftliche Leistungsfähigkeit für die WEG unzumutbar ist, weil aufgrund konkreter Anhaltspunkte objektiv begründete Zweifel bestehen, die erwarten lassen, dass der Erwerber nicht willens oder in der Lage sein wird, seinen Pflichten in der WEG nachzukommen und die Recht der anderen Wohnungseigentümer zu achten, die Veräußerung also eine gemeinschaftswidrige Gefahr für die übrigen Wohnungseigentümer darstellt (OLG Frankfurt, NZM 2006, 380; BayObLG NJW 1973, 152. Die Voraussetzungen für die Annahme eines wichtigen Ablehnungsgrundes sind – entgegen der Auffassung des Klägers - geringer anzusetzen als für die Entziehung eines Wohnungseigentums (vgl. auch BayObLG NJW RR 2002, 659). Die Übertragung der Voraussetzungen für die Entziehung ist auch nicht sachgerecht. Bei der Verweigerung der Zustimmung zur Weiterveräußerung hat der Erwerber noch gar kein Eigentum erworben, wohingegen bei einer Entziehung in der Tat in das bereits bestehende Eigentum eingegriffen wird. Die Rechtsprechung hat als wichtigen Grund angesehen, dass der Erwerber bereits Eigentümer ist und als solcher durch gemeinschaftsschädigendes Verhalten aufgefallen ist, z.B. durch eigenmächtigen Umbau (OLG Düsseldorf ZMR 1992, 68). Auch bei erheblichen Hausgeldrückständen nimmt die Rechtsprechung einen wichtigen Grund an (LG Düsseldorf WE 1991, 334). Ferner bei Zweckbestimmungswidriger Nutzung des Eigentums (*Wenzel* in: Bärmann, Wohnungseigentumsgesetz, § 12 Rn. 43 m.w.N.).

Dass über einen längeren Zeitraum und wiederholt erhebliche unberechtigte Rückstände bestanden, ist ein Grund zur Verweigerung der Zustimmung. Soweit unstreitig die Verfahren gegen den Erwerber wegen des rückständigen Hausgeldes nicht vollständig erfolgreich waren, ist dazu zu sagen, dass die Teilabweisungen nur einen geringen Teil der von der WEG geltend gemachten Forderungen betrafen (ca. 20 %). Die Klägerin trägt selbst auch nicht vor, dass derzeit keine Rückstände bestehen, sondern nur, dass nur solche bestehen, über die noch gerichtliche Verfahren anhängig sind. Insoweit erscheint es zumindest höchstwahrscheinlich, dass auch in der Zukunft erhebliche Probleme bei der Eintreibung des Hausgeldes bei dem Erwerber bestehen werden. Vor dem Hintergrund verfängt auch das Argument nicht, dass der Zeuge nach Beratung durch den Beklagtenvertreter nunmehr weiß, dass er die Hausgelder zu entrichten habe, solange ein Beschluss besteht, der nicht für ungültig erklärt worden ist. Eine positive Zukunftsprognose kann so keinesfalls getroffen werden. Dabei kommt es auf ein Verschulden des Erwerbers für die Rückstände ohnehin nicht an.

Dass bei anderen Miteigentümern ebenfalls Rückstände bestehen oder bestanden, führt ebenfalls nicht zu einer anderen Bewertung. Denn diese sind bereits Mitglieder der WEG. Dass diesen das Eigentum wegen der Rückstände nicht entzogen wird, stellt keine Ungleichbehandlung des Erwerbers U dar, da wie oben dargelegt, die Voraussetzung für eine Entziehung des Eigentums von denen für die Verweigerung der Zustimmung zum Erwerb unterschiedlich sind. Die betreffenden Miteigentümer sind bereits Mitglieder der WEG, so dass mit den bestehenden Rückständen dieser Mitglieder durch die Verwaltung eben irgendwie umgegangen werden muss. Das kann allerdings nichts daran ändern, dass die Verwaltung berechtigterweise von ihrem Recht Gebrauch macht, den Erwerb von Teileigentum weiterer Wohnungseigentümer zu verhindern, bei denen diese Art von Problemen in der Zukunft mit großer Wahrscheinlichkeit auch auftreten wird. Auch vor dem Hintergrund, dass ein Erwerb durch Zwangsversteigerung nicht Zustimmungspflichtig ist, führt nicht dazu, dass die Verwaltung das Recht zur Verweigerung der Zustimmung rechtsmissbräuchlich ausübt. Das würde im Ergebnis dazu führen, dass dieses Recht gar

nicht ausgeübt werden kann, da stets Rechtsmissbrauch vorläge. Für die WEG bzw. die Verwaltung mag es bedauerlich sein, dass sie den Erwerb im Rahmen der Zwangsversteigerung nicht verhindern kann, allerdings kann das nicht dazu führen, dass sie das ihr zustehende Recht, wenigstens einen Erwerb durch

Kauf zu verhindern, auch nicht wahrnehmen darf.

20

Hinzu kommt, dass der Erwerber rechtswidrig in Bezug auf die Feuerwehrezufahrt Veränderungen am Gemeinschaftseigentum vorgenommen hat, ohne dass er hierzu ermächtigt gewesen wäre. Soweit die Klägerin jetzt erstmalig in der Berufungsinstanz behauptet, der Erwerber hätte ein Fax von der Beklagten erhalten, durch welches er sich beauftragt fühlte, die Feuerwehrezufahrt herzustellen, wird dies von der Beklagten bestritten. Allerdings ist das erkennende Gericht in der zweiten Instanz gem. § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO an die tatsächlichen Feststellungen des Amtsgerichts gebunden. Der neue Vortrag der Klägerin zu Umständen im Zusammenhang mit der Feuerwehrezufahrt kann vorliegend nicht gem. § 529 Abs. 1 Nr. 2 ZPO berücksichtigt werden, da die Voraussetzungen des § 531 Abs. 2 ZPO nicht gegeben sind. Allein in Betracht käme eine Berücksichtigung nach § 531 Abs. 2 Nr. 3 ZPO. Allerdings beruht die Nichtgeltendmachung des Vortrags zu den Versagungsgründen in der ersten Instanz vorliegend auf Nachlässigkeit der Klägerin. Diese kann sich nicht darauf berufen, dass die entsprechenden Tatsachen in der Person des Erwerbers U liegen. Insofern hätte es ihr oblegen, entsprechende Erkundigungen einzuholen, um auf den Vortrag der Beklagtenseite erwidern zu können. Darüber hinaus dürften ihr als Miteigentümerin die Gegebenheiten in der WEG ja nicht völlig fremd sein. Vor diesem Hintergrund hatte sie die prozessuale Pflicht, sich entsprechend zu informieren. Wenn sie sich im erstinstanzlichen Verfahren darauf hätte berufen wollen, dass ihr die Vorgänge und das Verhalten des Erwerbers nicht bekannt waren, hätte sie diese wenigstens mit Nichtwissen bestreiten können, ungeachtet der Frage, ob dies zulässig gewesen wäre. Indes hat sich die Klägerin mit keiner Silbe zu den Vorwürfen gegen den Erwerber geäußert. Ungeachtet dessen würde es auch nichts an der oben dargelegten rechtlichen Bewertung ändern, wenn der Erwerber sich durch ein Schreiben der Beklagten beauftragt gefühlt hat, die Feuerwehrezufahrt herzustellen, da eine Berechtigung zur Vornahme der Arbeiten allenfalls bestanden hätte, wenn tatsächlich eine Beauftragung vorgelegen hätte, also auch ein objektiver Dritter in der Position des Zeugen sich beauftragt gefühlt hätte. Die Klägerin legt weder das Schreiben vor, noch trägt sie dazu vor, was genau Inhalt dieses Schreibens war und dass sich daraus ergeben könnte, dass ein objektiver Dritter in der Position des Zeugen sich beauftragt gefühlt hätte. Insofern bleibt es dabei, dass die Veränderungen am Gemeinschaftseigentum rechtswidrig vorgenommen wurden und der WEG – was unstreitig ist - erheblichen Schaden verursacht haben.

21

Ein weiterer wichtiger Grund für die Versagung der Zustimmung liegt darin, dass der Zeuge U unstreitig den von ihm im Rahmen eines Sondernutzungsrechts genutzten Stellplatz einer Nachbar-WEG als Müllablageplatz zur Verfügung gestellt hat. Insofern liegt eine Bestimmungswidrige Nutzung vor, die ebenfalls einen Grund für die Versagung der Zustimmung darstellt (s.o.).

22

An dieser rechtlichen Beurteilung ändert auch das neue Vorbringen der Klägerin in dem letzten Schriftsatz vom 19.02.2009 nichts.

23

III.

24

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs.1 ZPO. Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO.

25

Die Revision ist nicht zuzulassen, denn die dafür erforderlichen Voraussetzungen liegen nicht vor. Die Rechtssache hat keine grundsätzliche Bedeutung. Es handelt sich um eine Einzelfallentscheidung. Die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erfordert keine Entscheidung des Revisionsgerichts. 26

Berufungsstreitwert: 7.960,00 €

27