

Amtsgericht Ansbach

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 12 WEG

- 1. Da der Verwalter nach dem Verwaltervertrag verpflichtet ist, vor Erteilung der Zustimmung eine sorgfältige Prüfung vorzunehmen, muss der veräußerungswillige Wohnungseigentümer dem Verwalter im Rahmen des Zustimmungsverfahrens zur Schaffung einer entsprechenden Entscheidungsgrundlage im Sinne einer sekundären Darlegungslast sämtliche ihm mögliche Informationen über den Erwerber erteilen oder auch auf den Erwerber einwirken, dass dieser eine "Selbstauskunft" erteilt.**
- 2. Nach Auffassung des Gerichts umfasst die Prüfungspflicht des Verwalters in erster Linie die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Erwerbers, so dass als Grundlage hierfür die konkreten Einkommensverhältnisse sowie die dauernden, monatlichen finanziellen Verpflichtungen im Rahmen der Selbstauskunft (vertraulich) offen gelegt und gegebenenfalls durch entsprechende aussagekräftige Belege nachgewiesen werden müssen. Hierzu zählen z.B. neben Gehaltsbescheinigungen auch sämtliche Darlehensverträge, aus denen sich die monatliche finanzielle Belastung ableiten lässt.**

AG Ansbach, Urteil vom 19.09.2013; Az.: 3 C 710/13

Das Amtsgericht Ansbach erlässt durch die Richterin am Amtsgericht am 19.09.2013 auf Grund der mündlichen Verhandlung vom 30.08.2013 folgendes Endurteil:

Tenor:

1. Die Klage wird abgewiesen.
2. Die Klägerin trägt die Kosten des Rechtsstreits.
3. Das Urteil ist im Kostenpunkt vorläufig vollstreckbar; für den Beklagten jedoch nur gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aus dem Urteil beizutreibenden Betrags.

Tatbestand:

Die Klägerin begehrt Zustimmung zur Veräußerung ihres Wohnungseigentums.

Der Beklagte ist Wohnungseigentumsverwalter der WEG. Die Teilungserklärung sieht in B.) I § 3 (Anlage K1) vor, dass es zur Veräußerung eines Wohnungseigentums der Zustimmung des Verwalters bedarf.

Mit notariellem Kaufvertrag vom 16.01.13 (Anlage K2) veräußerte die Klägerin ihre Wohnung Nr. 12 samt zugehörigem Kellerraum zum Kaufpreis von 90.000,-- Euro an die Eheleute A. Mit Schreiben vom 17.01.13 (Anlage K3) wurde die entsprechende Zustimmung des Beklagten als Verwalters erbeten. Am 30.01.13 (Anlage K4) wurde eine Abschrift des Kaufvertrags an den Beklagten übermittelt, sowie am 21.02.13 (Anlage K5) eine Stellungnahme der Sparkasse zur Finanzierung. Der Erwerber erteilte mit Schreiben vom 05.02.13 (Anlage K10) weitere Auskünfte.

Mit Schreiben vom 12.02.13 (Anlage K6) und 28.02.13 (Anlage K7) verweigerte der Beklagte die Zustimmung.

Die Klägerin ist der Auffassung,

der Beklagte sei zur Erteilung der geforderten Zustimmung verpflichtet, da alle erforderlichen Grunddaten zur Prüfung durch den Beklagten als Verwalter mitgeteilt worden seien. Ein weitergehender Auskunftsanspruch bestehe nicht. Ein wichtiger Grund zur Zustimmungsverweigerung liege im Übrigen nicht vor.

Die Klägerin beantragt:

Der Beklagte wird verurteilt, einer Veräußerung des Wohnungseigentums der Klägerin, gelegen in A, Einheit Nr. 12, nebst Keller Nr. 12, eingetragen im Grundbuch, Blatt 884, an die Eheleute A gem. Kaufvertrag des Notars N vom 16.01.2013 zuzustimmen.

Der Beklagte beantragt: Kostenpflichtige Klageabweisung.

Der Beklagte trägt vor,

die Zustimmung sei zu Recht verweigert worden, da weder die Klägerin noch die Erwerber bislang eine umfassende Aufklärung über die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Käufer im Sinne einer Selbstauskunft erteilt haben und damit den Beklagten die entsprechende Prüfung der Käufersolvenz nicht möglich gewesen sei.

Wegen der Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

I.

Die zulässige Klage ist nicht begründet.

Der Klägerin steht gegen den Beklagten der geltend gemachte Anspruch auf Zustimmung (derzeit) aus keinem Rechtsgrund, insbesondere nicht aufgrund der Regelung unter B.) I. § 3 der Teilungserklärung zu.

Nach der oben genannten Regelung i.V.m. § 12 WEG kann die Zustimmung des Verwalters zur Veräußerung des Wohnungseigentums grundsätzlich nur aus wichtigem Grund verweigert werden, wobei der Beklagte als Verwalter die Beweislast für das tatsächliche Vorliegen eines solchen Grundes trägt.

Da der Verwalter nach dem Verwaltervertrag verpflichtet ist, vor Erteilung der Zustimmung eine sorgfältige Prüfung vorzunehmen, muss der veräußerungswillige Wohnungseigentümer dem Verwalter im Rahmen des Zustimmungsverfahrens zur Schaffung einer entsprechenden Entscheidungsgrundlage im Sinne einer sekundären Darlegungslast sämtliche ihm mögliche Informationen über den Erwerber erteilen oder auch auf den Erwerber einwirken, dass dieser eine "Selbstauskunft" erteilt (Bärmann/Pick "WEG" 19. Aufl. § 12, Rdnr. 10; OLG Hamburg ZMR 2004, 850 ff; KG Berlin ZMR 90, 68ff; OLG Köln NJW-RR 96, 1296ff).

Art und Umfang dieser Auskunftspflicht sind weder gesetzlich geregelt noch durch obergerichtliche Rechtsprechung hinreichend bestimmt, so dass diese Frage nach Sinn und Zweck der Vorschrift des § 12 WEG zu beantworten ist. Danach sind im Zustimmungsverfahren einerseits schutzwürdige Belange der Gemeinschaft zu berücksichtigen, insbesondere das Interesse der WEG, dass der Erwerber die ihm gegenüber der Gemeinschaft obliegenden finanziellen Verpflichtungen (Hausgeld, Umlagen etc.) ordnungsgemäß erfüllen kann und wird.

Andererseits ist bei der Abwägung die grundsätzlich freie Verfügungsbefugnis der Klägerin als Eigentümerin über ihr Wohnungseigentum zu beachten, die nur ausnahmsweise eingeschränkt werden kann.

Nach Auffassung des Gerichts umfasst die Prüfungspflicht des Verwalters in erster Linie die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Erwerbers, so dass als Grundlage hierfür die konkreten Einkommensverhältnisse sowie die dauernden, monatlichen finanziellen Verpflichtungen im Rahmen der Selbstauskunft (vertraulich) offen gelegt und gegebenenfalls durch entsprechende aussagekräftige Belege nachgewiesen werden müssen. Hierzu zählen z.B. neben Gehaltsbescheinigungen auch sämtliche Darlehensverträge, aus denen sich die monatliche finanzielle Belastung ableiten lässt.

Eine umfassende Auskunftserteilung im Sinne einer eidesstattlichen Versicherung erachtet das Gericht dagegen als zu weitgehend.

Dieser Verpflichtung ist die Klägerin bislang nicht genügend nachgekommen. Aus

der Bestätigung der Sparkasse (Anlage K5) ergibt sich lediglich ein Darlehensbetrag von 38.000,-- Euro sowie die Aussage, dass die Bonität des Erwerbers seitens der kreditgebenden Bank -im Rahmen der Finanzierung- geprüft worden sei.

Auch dem Auskunftsschreiben des Erwerbers vom 05.02.13 (Anlage K10) sind keine konkreten Zahlenwerte zu den Darlehenszinsen, Nettoeinkommen, Kindergeld etc. zu entnehmen, die dem Verwalter eine ordnungsgemäße Nachprüfung ermöglichen würden.

Die Klage war somit abzuweisen.

Der Streitwert wird auf 18.000,-- Euro festgesetzt.

Richterin am Amtsgericht