

Landgericht Köln

BESCHLUSS

§ 12 Abs. 2 WEG

- 1. Wird die Veräußerung von Wohneigentum in der Teilungserklärung von der Zustimmung des Verwalters abhängig gemacht, kann dieser vor seiner Zustimmung eine umfassende Prüfung der Solvenz des Erwerbers vornehmen.**
- 2. Wenn bereits einigermaßen konkret absehbar erhebliche finanzielle Belastungen durch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen auf den einzelnen Eigentümer zukommen, entspricht es einem berechtigten Interesse des Verwalters auch die diesbezügliche Bonität zu klären. Die mangelnde Sicherheit für die Erfüllung der Lastenbeitrags- und Finanzierungsverpflichtungen ist ein anerkannter wichtiger Grund im Sinne von § 12 Abs. 2 WEG (vgl. Bärmann/Pick, WEG, 19. Auflage 2010, § 12 Rn. 10).**
- 3. Den Veräußerer trifft zumindest eine Nebenpflicht alles ihm Zumutbare zu tun, um dem Verwalter (oder der Gemeinschaft) die Erfüllung der Prüfungspflicht zu erleichtern bzw. den Erwerber zur Selbstauskunft zu veranlassen.**

LG Köln, Beschluss vom 08.09.2014; Az.: 29 T 96/14

Die 29. Zivilkammer des Landgerichts Köln hat am 08.09.2014 durch die Vorsitzende Richterin am Landgericht Reuter-Jaschick, die Richterin am Landgericht Freudenstein und den Richter am Landgericht Dr. Gemein beschlossen:

Das Verfahren wird gemäß § 568 Satz 2 ZPO auf die Kammer übertragen.

Die sofortige Beschwerde Klägerin vom 25.07.2014 gegen den Beschluss des Amtsgerichts Bergheim vom 09.07.2014 - 29a C 47/13 - wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens trägt die Klägerin.

Gründe:

Die Klägerin ist Eigentümerin zweier Wohnungen in der Wohnungseigentümergeinschaft B. Die Beklagte verwaltet die Wohnungen.

Die Klägerin schloss bezüglich ihrer zwei Wohnungen am 07.08.2013 einen notariellen Kaufvertrag mit den Eheleuten E. Nach den Bestimmungen innerhalb

der Wohnungseigentümergeinschaft bedurfte die Veräußerung der Zustimmung des Verwalters.

Die Klägerin ersuchte die Beklagte um Erteilung der Zustimmung. Mit Schreiben vom 08.08.2013 teilte die Beklagte mit, dass sie erst Erkundigungen über die Solvenz und Bonität der Erwerber einholen müsse und bat um Vorlage entsprechender Unterlagen. In einem anschließenden E-Mail-Verkehr wies die Beklagte die Klägerin unter anderem darauf hin, dass aufgrund einer anstehenden Fassadensanierung Kosten von 3-4 Millionen Euro auf die Wohnungseigentümer zukämen, worüber die Erwerber zu informieren seien und worauf sich die Zahlungsfähigkeit zu erstrecken habe.

Mit Schreiben vom 20.08.2013 gaben die Eheleute unter Bezugnahme auf das oben genannte Schreiben vom 08.08.2013 gegenüber der Beklagten an, dass sie über das Kaufobjekt informierte seien und den Kauf finanzieren könnten. Auf etwaige Sanierungsmaßnahmen wird in dem Schreiben nicht eingegangen.

Mit Schreiben durch ihre Prozessbevollmächtigten vom 23.08.2013 forderte die Klägerin die Beklagte erneut zur Abgabe der Zustimmung bis zum 30.08.2013 auf.

Mit E-Mail vom 28.08.2013 wurde seitens der Beklagten gegenüber der Klägerin erklärt, dass das Schreiben der Eheleute vom 20.08.2013 nicht ausreiche, da es sich nicht zu den Sanierungsmaßnahmen und der diesbezüglichen Zahlungsfähigkeit verhalte. Zudem seien noch Einkommensnachweise/Schufa-Auskünfte vorzulegen.

Mit Schreiben vom 11.09.2013 übermittelte die Klägerin eine Bestätigung der Schufa und setzte eine Frist zur Erteilung der Zustimmung bis zum 16.09.2013.

Mit Schreiben vom 13.09.2013 erklärte die Beklagte, dass aufgrund noch fehlender Informationen eine weitergehende Prüfung erforderlich sei und dass man in der 38. Kalenderwoche 2013 (diese lief bis zum 20.09.2013) auf die Angelegenheit zurückkommen werde.

Mit Schreiben vom 20.09.2013 erklärte die Beklagte durch anwaltliches Schreiben, dass die Schufa-Auskünfte nichtssagend seien. Zudem seien die Einkommensverhältnisse der Erwerber nicht bekannt und über die Zahlungsfähigkeit bezüglich der Sanierungsmaßnahmen sei nichts mitgeteilt worden.

Mit Schriftsatz vom 20.09.2013 wurde durch die Klägerin Klage auf Zustimmung erhoben.

Die Zustimmung wurde durch die Beklagte schließlich am 31.10.2013 - noch vor Zustellung der Klage - erteilt.

Mit Schriftsatz vom 21.11.2013 - ebenfalls noch vor Zustellung der Klageschrift - erklärte die Klägerin die Rücknahme der Klage und stellte Kostenantrag zulasten der Beklagten.

Nachdem das Amtsgericht zunächst durch Beschluss vom 10.01.2014 der Beklagten die Kosten des Rechtsstreits auferlegt hatte, legte es auf sofortige Beschwerde der Beklagten durch Beschluss vom 09.07.2014 nunmehr der Klägerin

die Kosten des Rechtsstreits auf. Hiergegen wendet sich wiederum die Klägerin mit ihrer sofortigen Beschwerde:

II.

Die zulässige sofortige Beschwerde hat in der Sache keinen Erfolg. Nachdem die Klägerin die Klage zurückgenommen hatte, war gemäß § 269 Abs. 3 S. 3 ZPO unter Heranziehung des nach § 91a Abs. 1 ZPO geltenden Billigkeitsgrundsatzes vor allem zugrunde zu legen, wie der Rechtsstreit ohne das erledigende Ereignis unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstandes ausgegangen wäre. Dabei ist zu beachten, dass das Beschwerdegericht die angegriffene Entscheidung nicht uneingeschränkt überprüfen und insbesondere keine eigene Ermessensentscheidung treffen darf. Die Überprüfungsbefugnis ist darauf beschränkt, ob das erstinstanzliche Gericht das ihm eingeräumte Ermessen fehlerfrei gebraucht hat. Die Kontrolle ist reduziert darauf, ob dem erstinstanzlichen Gericht entscheidungsrelevante Verfahrensfehler unterlaufen sind, ob ein Ermessensnichtgebrauch oder -fehlgebrauch gegeben ist und ob das erstinstanzliche Gericht alle entscheidungsrelevanten Gesichtspunkte berücksichtigt hat. Der Sinn des vom Gesetzgeber eingeräumten Ermessens würde verfehlt, wenn das Beschwerdegericht demgegenüber berechtigt oder gar verpflichtet wäre, ein fehlerfreies Ermessen durch das erstinstanzliche Gericht durch eine eigene Ermessensentscheidung zu ersetzen. Nur wenn ein Ermessensfehler festzustellen ist, muss das Beschwerdegericht eine eigene Ermessensentscheidung treffen (vgl. BGH, NJW-RR 2007, 1586f.; OLG Rostock, JurBüro 2010, 377f.; OLG Stuttgart, FamRZ 2008, 529).

Ausgehend von diesen Grundsätzen ist die Entscheidung des Amtsgerichts, die Kosten des Rechtsstreits nach billigem Ermessen im Sinne von § ZPO § 91a Abs. 1 ZPO der Klägerin aufzuerlegen, nicht zu beanstanden.

Die Beklagte war vorliegend noch nicht mit der Erteilung der Zustimmung in Verzug, da sie ein berechtigtes Interesse hatte, die Kenntnis der Erwerber und deren Zahlungsfähigkeit im Hinblick auf die anstehenden Sanierungsmaßnahmen zu klären: Die mangelnde Sicherheit für die Erfüllung der Lastenbeitrags- und Finanzierungsverpflichtungen ist ein anerkannter wichtiger Grund im Sinne von § 12 Abs. 2 WEG (vgl. Bärman/Pick, WEG, 19. Auflage 2010, § 12 Rn. 10). Den Veräußerer trifft zumindest eine Nebenpflicht alles ihm Zumutbare zu tun, um dem Verwalter (oder der Gemeinschaft) die Erfüllung der Prüfungspflicht zu erleichtern bzw. den Erwerber zur Selbstauskunft zu veranlassen (Bärman/Pick, a. a. O.).

Der Beklagten lagen auch nach dem Schreiben der Eheleute vom 20.08.2013 und den mit Schreiben vom 13.09.2013 übermittelten Schufa-Auskünften keine diesbezüglichen Informationen vor, sondern diese Auskünfte befassen sich nur allgemein mit der Solvenz der Eheleute. In keiner Auskunft - weder der Klägerin noch der Eheleute - wird konkret auf die anstehenden Sanierungsmaßnahmen und die diesbezüglichen Kosten eingegangen.

Wenn jedoch - wie im vorliegenden Fall - bereits einigermaßen konkret absehbar erhebliche finanzielle Belastungen durch umfangreiche Sanierungsmaßnahmen auf den einzelnen Eigentümer zukommen, entspricht es einem berechtigten Interesse des Verwalters auch die diesbezügliche Bonität zu klären. Insofern konnte die Beklagte durch ihr Schreiben vom 20.09.2013 auch berechtigterweise auf noch ausstehende Prüfungen verweisen.

Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.