

# Brandenburgisches Oberlandesgericht

## BESCHLUSS

§§ 12 Abs. 1 u. 3 WEG

- 1. Einem Anspruch auf Ersatz des Verzugs- oder Nichterfüllungsschadens steht nicht entgegen, dass der Geschädigte den Primäranspruch auf Erfüllung zuvor gerichtlich geltend macht (hier Anspruch auf Erteilung der Verwalterzustimmung gem.§ 12 Abs.1 u. 2 WEG).**
- 2. Gemäß 12 Abs.1 WEG kann die Veräußerung des Wohnungs- bzw. Teileigentums von der Zustimmung des Verwalters abhängig gemacht werden. Das Zustimmungserfordernis wirkt solchen falls als dingliche Verfügungsbeschränkung (§ 12 Abs.3 Satz 1 WEG).**
- 3. Die Verwalterzustimmung darf gemäß § 12 Abs.2 Satz 1 WEG nur aus wichtigem Grunde versagt werden.**
- 4. Für die Beurteilung, ob ein „wichtiger Grund“ im Sinne von § 12 Abs.2 Satz 1 WEG vorliegt, kommt es allein auf die Person des Erwerbers, insbesondere seine persönliche und finanzielle Zuverlässigkeit, und die von ihm beabsichtigte Nutzung an.**
- 5. Daher darf die Verwalterzustimmung nicht wegen etwaiger Beitrags- und Wohngeldrückstände des Veräußerers verweigert werden. Auch darf die Verwalterzustimmung nicht unter Berufung auf ein Zurückbehaltungsrecht verweigert werden.**
- 6. Den zur Verweigerung berechtigenden „wichtigen Grund“ im Sinne von § 12 Abs.2 Satz 1 WEG muss der Zustimmungspflichtige darlegen und ggfs. Beweisen.**

OLG Brandenburg; Beschluss vom 12.01.2008; Az.: 5 Wx 49/07

### **Tenor:**

Auf die weitere Beschwerde des Beteiligten zu 1) wird der Beschluss der 5. Zivilkammer des Landgerichts Neuruppin vom 6. Dezember 2007 – 5 T 166/07 – aufgehoben und die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung – auch über die Kosten des Verfahrens der weiteren Beschwerde – an das Landgericht Neuruppin zurückverwiesen.

### **Tatbestand:**

I.

Der Beteiligte zu 1) ist seit dem 14. April 1997 im Grundbuch von O. Blatt 8367 eingetragener Inhaber eines Miteigentumsanteils von 10,27/1.000tel an den Grundstücken der Flur 32, Flurstücke 2422/133, 2425/133 und 2446/127, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Laden F. Straße 27, Treppenhaus EG links.

Die Teilungserklärung vom 1. April 1993 (UR-Nr. D 204/1993 des Notars D. in B.) bestimmt in § 2 Nr. 3 der Gemeinschaftsordnung, dass die Veräußerung des Wohnungseigentums der Zustimmung des Verwalters bedarf und der jeweilige Eigentümer im Falle der Veräußerung verpflichtet ist, dem Erwerber alle Verpflichtungen aufzuerlegen, die er selbst übernommen hat, was insbesondere für die Unterwerfung des Erwerbers unter die sofortige Zwangsvollstreckung in sein gesamtes Vermögen gegenüber dem jeweiligen Verwalter wegen der Forderung von Wohngeld und Umlagen gelte.

Mit Vertrag vom 3. Dezember 1997 (UR-Nr. J 1109/1997 des Notars Ja. in B.) verkaufte der Beteiligte zu 1) seinen Miteigentumsanteil (Teileigentum) an die M. J. GmbH Fliesenhandel und -verlegung O. (im folgenden: J. GmbH), deren damaliger alleiniger Geschäftsführer und Mehrheitsgesellschafter (mit einem Anteil von 95%) der Beteiligte zu 1) war. Nach § 4 Nr. 1 des Kaufvertrages erfolgt der Übergang von Besitz, Nutzung und Lasten, insbesondere auch die Tragung des Wohngeldes, mit dem Tag der Vertragsbeurkundung.

Durch Beschluss vom 10. Juni 1998 erteilte die Eigentümerversammlung der damaligen Verwalterin die Vollmacht zur Zustimmung zur Eigentumsübertragung unter der Voraussetzung, dass der Beteiligte zu 1) die persönliche Bürgschaft für alle aus dem Vertrag entstehenden Pflichten übernimmt. Am 3. Juli 1998 wurde zugunsten der J. GmbH eine Auflassungsvormerkung in das Grundbuch eingetragen.

Seit dem 1. April 1999 ist die Beteiligte zu 2) als Verwalterin der Eigentümergemeinschaft tätig.

Mit Schreiben vom 31. Juli 2000 teilte die Beteiligte zu 2) dem Beteiligten zu 1) mit, dass sie aufgrund des Verwalterwechsels die Frage der Zustimmung zur Veräußerung gegenwärtig nicht prüfen könne und wolle, da ihr keine Unterlagen vorlägen; zudem wies sie darauf hin, dass nach der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung eine vollstreckbare Ausfertigung der persönlichen Vollstreckungsunterwerfung des Erwerbers wegen der Forderungen von Wohngeld und Umlagen vorgelegt werden müsse. Mit Schreiben vom 10. August 2000 verweigerte die Beteiligte zu 2) die Erteilung der Verwalterzustimmung mit der Begründung, dass zunächst die Wohngeldrückstände in Höhe von 6.037,12 DM ausgeglichen werden müssten. Mit Schreiben vom 17. April 2001 verlangte die J. GmbH von der Beteiligten zu 2) unter Androhung von Schadensersatzforderungen die Erteilung der Verwalterzustimmung bis zum 30. April 2001. Mit Anwaltsschreiben vom 26. April 2001 forderte die Beteiligte zu 2) von dem Beteiligten zu 1) die Vorlage der persönlichen Vollstreckungsunterwerfung der Käuferin bzw. die Übernahme einer persönlichen Bürgschaft des Beteiligten zu 1).

Am 27. Juni 2001 beschloss die Eigentümerversammlung, dem Verwalter die Vollmacht zu erteilen, nach Vorlage der vollstreckbaren Urkunde der persönlichen Vollstreckungsunterwerfung der Käuferin die Verwalterzustimmung zu erteilen. Hierauf errichtete die J. GmbH, vertreten durch den Beteiligten zu 1) und Frau S.

H. als nunmehrige Geschäftsführer, am 17. Januar 2002 eine notarielle Urkunde über die persönliche Vollstreckungsunterwerfung (UR-Nr. J 040/2002 des Notars ... Ja. in B.). Eine beglaubigte Kopie dieser Urkunde übersandte der Urkundsnotar der Beteiligten zu 2) durch Schreiben vom 21. Januar 2002 mit der Bitte um Mitteilung, ob nunmehr die Verwalterzustimmung erteilt werden könne. Mit Schreiben vom 30. Januar 2002 teilte die Beteiligte zu 2) dem Urkundsnotar mit, dass die Voraussetzungen zur Verwalterzustimmung mit der übersandten Urkunde grundsätzlich gegeben seien, zum Schutz der übrigen Wohnungseigentümer jedoch vor der Verwalterzustimmung noch einige Forderungen zu erfüllen seien, nämlich der Ausgleich der seit dem 1. April 2001 rückständigen Hausgelder in Höhe von 3.432,54 € nebst Zinsen, die Übersendung eines aktuellen beglaubigten Handelsregisterauszuges für die J. GmbH sowie die Mitteilung des Sitzes und der zustellungsfähigen Postanschrift der J. GmbH. Dem trat der Beteiligte zu 1) mit Schreiben vom 8. März 2002 entgegen und teilte zugleich mit, dass er die Beteiligte zu 2) auf Schadensersatz in Anspruch nehmen und die Sache einem Anwalt übergeben werde. Mit Schreiben vom 18. März 2002 setzte der Beteiligte zu 1) der Beteiligten zu 2) eine „Nachfrist“ bis zum 20. März 2002 und kündigte für den Fall des fruchtlosen Fristablaufs Schadensersatzansprüche an.

Im Jahre 2005 wandte sich der Beteiligte zu 1) an die Beteiligte zu 2) wegen der Erteilung einer Verwalterzustimmung für die Veräußerung des Miteigentums (Teileigentums) des Beteiligten zu 1) an die S. Ltd., zuletzt mit Nachfristsetzung bis zum 21. Juli 2005 durch Schreiben vom 16. Juli 2005. Die Beteiligte zu 2) erklärte sich zur Erteilung der Verwalterzustimmung bereit, sofern den Regelungen der Gemeinschaftsordnung entsprochen und der entsprechende notarielle Kaufvertrag vorgelegt werde.

Mit Eingang vom 22. Juli 2005 hat der Beteiligte zu 1) bei dem Amtsgericht Oranienburg einen Antrag auf Feststellung der Schadensersatzpflicht der Beteiligten zu 2) und 3) wegen der Verweigerung der Verwalterzustimmung eingereicht. Mit Schriftsätzen vom 20. Februar 2006 hat der Beteiligte zu 1) weiterhin die Verpflichtung der Beteiligten zu 2) und 3) zur Zahlung von 384,72 € nebst Zinsen (Notarkosten für die Urkunde vom 17. Januar 2002 und für die Löschung der Auflassungsvormerkung zugunsten der J. GmbH) sowie die Verpflichtung der Beteiligten zu 2) zur Zahlung von 907,02 € nebst Zinsen (50% des Wohngeldes für die Monate März bis Juli 2005) – hilfsweise hierzu: die Freistellung von Wohngeldforderungen in Höhe von 1.358,05 € – verlangt.

Der Beteiligte zu 1) hat geltend gemacht, die Beteiligten zu 2) und 3) seien ihm zum Schadensersatz verpflichtet, da die Verwalterzustimmung zu den Veräußerungen an die J. GmbH und an die S. Ltd. unberechtigt verzögert und verweigert worden sei. Der Kaufvertrag mit der J. GmbH sei deswegen rückabgewickelt worden und der in Aussicht genommene Kaufvertrag mit der S. Ltd. nicht zustande gekommen. Ein Versagungsgrund habe nicht vorgelegen. Insbesondere habe die Verwalterzustimmung nicht von der Zahlung angeblicher – streitiger – Wohngeldrückstände des Veräußerers abhängig gemacht werden dürfen. Der ihm entstandene Schaden sei insgesamt noch nicht bezifferbar und befinde sich noch in der Entwicklung, insbesondere hinsichtlich des entgangenen Gewinns.

Die Beteiligten zu 2) und 3) haben sich auf den Einwand der Verjährung berufen und eine Pflichtverletzung in Abrede gestellt. Sie haben weiter entgegnet, dass die Verwalterzustimmung nur zu einem bestimmten Kaufvertrag erteilt werden könne, damit der Verwalter in der Lage sei, die Beachtung der Anforderungen der Gemeinschaftsordnung zu prüfen. Letztlich sei ein Schaden auf seiten des

Beteiligten zu 1) nicht erkennbar, zumal ihm monatliche Mieteinnahmen in Höhe von 1.000,- € zugeflossen seien.

Mit Beschluss vom 30. Mai 2007 hat das Amtsgericht Oranienburg die Anträge des Beteiligten zu 1) als unbegründet zurückgewiesen und zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt: Dem Beteiligten zu 1) stehe kein Schadensersatzanspruch zu. Die Verweigerung der Verwalterzustimmung für die Veräußerung an die J. GmbH sei durch einen wichtigen Grund im Sinne von § 12 Abs.2 WEG gerechtfertigt gewesen, da begründete Bedenken gegen die Zuverlässigkeit der Käuferin bestanden hätten. Die Wohngeldrückstände des Beteiligten zu 1) beeinträchtigten auch die Zuverlässigkeit der von ihm geführten J. GmbH; zudem hätten Unklarheiten über den Sitz, die Geschäftsadresse (zustellungsfähige Anschrift) und die Personen der Geschäftsführer der J. GmbH bestanden, die der Beteiligte zu 1) nicht ausgeräumt habe.

Hiergegen hat der Beteiligte zu 1) rechtzeitig sofortige Beschwerde eingelegt. Er hat ausgeführt, das Amtsgericht habe seinen Anspruch auf Gewährung rechtlichen Gehörs verletzt. Es habe kein der Verwalterzustimmung entgegen stehender wichtiger Grund in der Person des Erwerbers vorgelegen. Die Beteiligten zu 2) und 3) hätten ihrerseits keinerlei Bedenken gegen die J. GmbH geäußert oder gehegt, und deren (Un-)Zuverlässigkeit habe niemals in Rede gestanden. Einen aktuellen Handelsregisterauszug für die J. GmbH habe die Beteiligte zu 2) im April 2002 erhalten. Die J. GmbH habe ihr Büro und ihre zustellungsfähige Anschrift stets, wie den Beteiligten zu 2) und 3) auch bekannt gewesen sei, in der F. Straße 27 gehabt. Tatsächlich sei es den Beteiligten zu 2) und 3) allein darum gegangen, – unberechtigt – die Zahlung angeblicher Wohngeldrückstände zu erzwingen.

Die Beteiligten zu 2) und 3) haben demgegenüber die Zulässigkeit des Feststellungsantrags bezweifelt und weiter erwidert, das es sich bei dem Kaufvertrag vom 3. Dezember 1997 um ein bloßes Scheingeschäft gehandelt habe, das niemals vollzogen werden sollen. Der Vertrag sei auch nicht rückgewickelt worden, insbesondere nicht wegen der Nichterteilung der Verwalterzustimmung. Die Existenz, der Sitz und die Vertretung der J. GmbH seien unklar gewesen und nicht belegt worden. Letztlich habe der Beteiligte zu 1) es auch versäumt, seinen etwaigen Anspruch auf Erteilung der Verwalterzustimmung gerichtlich geltend zu machen und durchzusetzen. Seit 2002 müsse die Eigentümergemeinschaft die Wohngeldzahlungspflichten des Beteiligten zu 1) gerichtlich geltend machen und weitgehend im Wege der Zwangsvollstreckung durchsetzen. Hinsichtlich der angeblich im Jahre 2005 in Aussicht genommenen Veräußerung an die S. Ltd. habe der Beteiligte zu 1) weder einen Kaufvertrag vorgelegt noch konkrete Angaben zur Person des Erwerbers mitgeteilt.

Mit Beschluss vom 6. Dezember 2007, auf den ergänzend Bezug genommen wird, hat das Landgericht Neuruppin die Beschwerde des Beteiligten zu 1) zurückgewiesen. Zur Begründung seiner Entscheidung hat das Landgericht im Wesentlichen ausgeführt: Die Beschwerde sei zulässig, aber unbegründet. Es bestünden bereits Bedenken gegen die Zulässigkeit der Anträge, insbesondere des Feststellungsantrags. Jedenfalls aber stehe dem Beteiligten zu 1) deshalb kein Schadensersatzanspruch zu, weil er einen kausalen Schaden nicht dargelegt habe; er habe insbesondere nicht dargetan, dass der Verkauf nur an der Nichterteilung der Verwalterzustimmung gescheitert sei.

Gegen diese ihm am 11. Dezember 2007 zugestellte Entscheidung wendet sich der Beteiligte zu 1) mit seiner am 27. Dezember 2007 zu Protokoll der

Rechtsantragsteller eingelegten weiteren sofortigen Beschwerde. Er verfolgt seine Feststellungs- und Zahlungsanträge weiter und sieht seinen Anspruch auf Gewährung rechtlichen Gehörs verletzt. Das Landgericht habe nicht auf Bedenken gegen die Darlegung des Eintritts eines kausalen Schadens hingewiesen. Die J. GmbH habe am 25. Februar 2002 angekündigt, den Kaufvertrag rückabzuwickeln, falls bis zum 18. März 2002 keine Verwalterzustimmung vorliegen sollte. Der Kaufvertrag mit der J. GmbH sei dann auch wegen der Nichterteilung der Verwalterzustimmung rückabgewickelt worden.

Die Beteiligten zu 2) und 3) verteidigen die angefochtene Entscheidung des Landgerichts.

### **Gründe:**

#### II.

Die weitere Beschwerde des Beteiligten zu 1) ist gemäß § 62 Abs.1 WEG (n.F.) i.V.m. § 45 Abs.1 WEG (a.F.), § 27 Abs.1 § 29 Abs.1 und 4, § 20 Abs.1, § 22 Abs.1, § 17 Abs.2 FGG zulässig und führt zur Aufhebung der angefochtenen Entscheidung sowie zur Zurückverweisung der Sache an das Beschwerdegericht.

Die angefochtene Entscheidung weist Rechts- und Verfahrensfehler auf (§ 27 Abs.1 FGG, § 546 ZPO).

Die Entscheidung des Landgerichts stellt sich nach Maßgabe des Akteninhalts als überraschend dar und verletzt den Anspruch des Beteiligten zu 1) auf Gewährung rechtlichen Gehörs (Art. 103 Abs.1 GG). Denn die landgerichtliche Entscheidung stützt sich maßgeblich darauf, dass der Beteiligte zu 1) den Eintritt eines kausalen Schadens nicht hinreichend dargelegt habe, ohne dass aus dem Akteninhalt ersichtlich ist, dass der – anwaltlich nicht vertretene – Beteiligte zu 1) zuvor auf entsprechende Bedenken hingewiesen und ihm insoweit Gelegenheit zu ergänzendem Vortrag gegeben worden ist. Auch hinsichtlich der Beurteilung der Zulässigkeit und Begründetheit der Anträge des Beteiligten zu 1) ist die angefochtene Entscheidung des Landgerichts nicht frei von Rechtsfehlern. Freilich sind die Anträge in der Sache selbst noch nicht entscheidungsreif; den Beteiligten ist Gelegenheit zu ergänzendem Vortrag zu geben und das Verfahren daher unter Aufhebung der angefochtenen Entscheidung an das Landgericht zurückzuverweisen.

1. Gegen die Zulässigkeit der Anträge des Beteiligten zu 1) bestehen keine durchgreifenden Bedenken.

Entgegen der Ansicht des Landgerichts ist die Zulässigkeit des Feststellungsantrags entsprechend § 256 Abs.1 ZPO zu bejahen. Das erforderliche Feststellungsinteresse liegt bei der Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen (wie hier) vor, wenn sich ein Schaden noch in der Entwicklung befindet oder aus anderen Gründen noch nicht abschließend beziffert werden kann; eine nur teilweise Bezifferbarkeit des Schadens erfordert nicht einen diesbezüglichen Leistungsantrag, sondern lässt insgesamt die Anbringung eines Feststellungsantrags zu (vgl. BGH NJW 1984, S.1552, 1554; VersR 1991, S.788 f.; NJW 2000, S.1256, 1257; NJW 2001, S.1431, 1432; NJW-RR 2004, S.79, 81; MDR 2008, S.461, 462; Brandenburgisches OLG [1. ZS], VersR 2001, S.1241, 1242; Zöller/Greger, ZPO, 27.Aufl. 2009, § 256 Rdn.7a, 8,

8a; Baumbach/Hartmann, ZPO, 67.Aufl.2009, § 256 Rdn.83). Danach ist auch hier die Anbringung eines Feststellungsantrags statthaft. Zwar mögen etwa einzelne Kosten für den Abschluss und die (Rück-)Abwicklung des Kaufvertrages mit der J. GmbH aus dem Jahre 1997 bezifferbar sein und sind tatsächlich auch teilweise von dem Beteiligten zu 1) mit einem bezifferten Leistungsantrag geltend gemacht worden; entsprechendes gilt für etwa schon bezifferbare Schäden aus dem Scheitern des nach Behauptung des Beteiligten zu 1) in Aussicht genommenen Verkaufs an die S. Ltd. im Jahre 2005. Andere Folgekosten, insbesondere auch der entgangene Gewinn, aber sind nach Darlegung des Beteiligten zu 1) noch nicht bezifferbar.

Entgegen der Ansicht des Landgerichts bestehen auch keine Bedenken gegen das allgemeine Rechtsschutzbedürfnis für die Anträge des Beteiligten zu 1). Dem Beteiligten zu 1) kann nicht mit Erfolg entgegen gehalten werden, dass er es unterlassen hat, seinen Anspruch auf Erteilung der Verwalterzustimmung (§ 12 Abs.1 und 2 Satz 1 WEG) im Verfahren nach § 43 Abs.1 Nr.1 WEG (a.F.) (s. dazu etwa Bärman/Pick, WEG, 17.Aufl. 2006, § 12 Rdn.12) gerichtlich geltend zu machen. Schadensersatzanträge auf Ersatz des Verzugs- oder Nichterfüllungsschadens sind nämlich nicht davon abhängig, dass der Geschädigte den Primäranspruch auf Erfüllung zuvor gerichtlich geltend macht.

2. Die Begründetheit der Anträge kann auf der Grundlage der Feststellungen des Landgerichts nicht verneint, aber auch noch nicht abschließend beurteilt werden.

Anerkanntermaßen kommt eine Haftung des Verwalters und der Eigentümergemeinschaft (d.h. der übrigen Miteigentümer) gegenüber dem veräußernden Miteigentümer auf Schadensersatz aus Vertragspflichtverletzung (nach der Rechtslage bis zum 1. Januar 2002: aus positiver Vertragsverletzung bzw. § 286 Abs.1 BGB [a.F.]; nach der Rechtslage ab dem 1. Januar 2002: gemäß §§ 280 ff., 286 BGB [n.F.]; Art 229 § 5 EGBGB) in Betracht, wenn die nach der Gemeinschaftsordnung erforderliche Verwalterzustimmung zur Veräußerung des Wohnungs- bzw. Teileigentums schuldhaft verzögert oder unberechtigt verweigert wird (s. OLG Karlsruhe, Die Justiz 1985, S.140, 142 und S.143; OLG Düsseldorf, ZMR 2003, S.956, 957; NZM 2005, S.787 f. = NJW-RR 2005, S.1254, 1255 f.; Palandt/Bassenge, BGB, 68.Aufl.2009, § 12 WEG Rdn.8; Münch.Komm.-Commichau, BGB, Bd.6, 4.Aufl.2004, § 12 WEG Rdn.18; Bärman/Pick, WEG, 18.Aufl.2007, § 12 Rdn.17; Bärman/Pick/Merle, WEG, 9.Aufl.2003, § 12 Rdn.39; Weitnauer/Lüke, WEG, 9.Aufl. 2005, § 12 Rdn.10).

Gemäß § 12 Abs.1 WEG kann – wie hier in § 2 Nr.3 der Gemeinschaftsordnung – die Veräußerung des Wohnungs- bzw. Teileigentums von der Zustimmung des Verwalters abhängig gemacht werden. Das Zustimmungserfordernis wirkt solchenfalls als dingliche Verfügungsbeschränkung (§ 12 Abs.3 Satz 1 WEG). Als Ausnahme von dem in § 137 Satz 1 BGB zum Ausdruck kommenden Grundsatz der freien Verfügungsbefugnis über das Eigentum sind die Voraussetzungen eines solchen Zustimmungserfordernisses freilich eng – also zugunsten des Veräußerers – auszulegen (s. BayObLG NJW-RR 1990, S.657, 658; OLG Düsseldorf, NZM 2005, S.787; OLG Zweibrücken, ZMR 2006, S.219; Palandt/Heinrichs, aaO., § 12 WEG Rdn.1; Münch.Komm.-Commichau, aaO., § 12 WEG Rdn.3; Bärman/Pick, aaO., § 12 Rdn.6; Bärman/Pick/Merle, aaO., § 12 Rdn.33; Weitnauer/Lüke, aaO., § 12 Rdn.3). Die Verwalterzustimmung darf gemäß § 12 Abs.2 Satz 1 WEG nur aus wichtigem Grunde versagt werden. Diese Regelung enthält zwingendes Recht; Beschlüsse der Eigentümerversammlung, die gegen § 12 Abs.2 Satz 1 WEG verstoßen, sind nichtig (s. BayOBLG NJW-RR 1990, S.657, 659; OLG Düsseldorf,

NZM 2005, S.787 f. m.w.Nw.; Weitnauer/Lüke, aaO., § 12 Rdn.9 m.w.Nw.; Bärmann/Pick, aaO., § 12 Rdn.32). Für die Beurteilung, ob ein „wichtiger Grund“ im Sinne von § 12 Abs.2 Satz 1 WEG vorliegt, kommt es allein auf die Person des Erwerbers, insbesondere seine persönliche und finanzielle Zuverlässigkeit, und die von ihm beabsichtigte Nutzung an; hieraus muss sich eine gemeinschaftswidrige Gefahr für die übrigen Miteigentümer ergeben (s. BayObLG NJW-RR 1988, S.1425; OLG Köln, OLGR 2005, S.25; OLG Frankfurt am Main, NZM 2006, S.380 f.; OLG Düsseldorf, NZM 2005, S.787, 788; OLG Hamburg, ZMR 2003, S.865 f.; ZMR 2004, S.850 f.; OLG Zweibrücken, ZMR 2006, S.219; Palandt/Bassenge, aaO., § 12 WEG Rdn.8; Münch.Komm.-Commichau, aaO., § 12 WEG Rdn.8, 21; Bärmann/Pick, aaO., § 12 Rdn.10; Bärmann/Pick/Merle, aaO., § 12 Rdn.32; Weitnauer/Lüke, aaO., § 12 Rdn.10). Das Zustimmungserfordernis bezweckt nämlich den Schutz der Eigentümergemeinschaft gegen das Eindringen unerwünschter Personen und die damit einher gehende Kontrolle der Person des Erwerbers (s. etwa Münch.Komm.-Commichau, aaO., § 12 WEG Rdn.7 ff.; Weitnauer/Lüke, aaO., § 12 Rdn.1). Daher darf die Verwalterzustimmung nicht wegen etwaiger Beitrags- und Wohngeldrückstände des Veräußerers verweigert werden (s. dazu BayObLGZ 1977, S.40, 42 f.; Palandt/Bassenge, aaO., § 12 WEG Rdn.8; Münch.Komm.-Commichau, aaO., § 12 WEG Rdn.23; Bärmann/Pick, aaO., § 12 Rdn.15; Bärmann/Pick/Merle, aaO., § 12 Rdn.32; Weitnauer/Lüke, aaO., § 12 Rdn.10) oder etwa nur deswegen, weil der Erwerber eine GmbH ist (s. BayObLG NJW-RR 1988, S.1425 f.; Palandt/Bassenge, aaO., § 12 WEG Rdn.8; Bärmann/Pick/Merle, aaO., § 12 Rdn.32; Weitnauer/Lüke, aaO., § 12 Rdn.10). Auch darf die Verwalterzustimmung nicht unter Berufung auf ein Zurückbehaltungsrecht verweigert werden (s. BayObLGZ 1977, S.40, 42 f.; BayObLG NJW-RR 1990, S.657, 659; Palandt/Bassenge, aaO., § 12 WEG Rdn.8; Münch.Komm.-Commichau, aaO., § 12 WEG Rdn.23; Bärmann/Pick, aaO., § 12 Rdn.10, 15; Bärmann/Pick/Merle, aaO., § 12 Rdn.34). Den zur Verweigerung berechtigenden „wichtigen Grund“ im Sinne von § 12 Abs.2 Satz 1 WEG muss der Zustimmungspflichtige darlegen und ggfs. beweisen (s. BayObLG NJW-RR 1988, S.1425, 1426; Palandt/Bassenge, aaO., § 12 WEG Rdn.11; Münch.Komm.-Commichau, aaO., § 12 WEG Rdn.24).

Nach diesen Maßgaben ergibt sich für den vorliegenden Fall Folgendes:

a) Kaufvertrag vom 3. Dezember 1997

Einen wichtigen Grund für die Verweigerung – und die damit verbundene Verzögerung – der Erteilung der Verwalterzustimmung zur Veräußerung an die J. GmbH haben die Beteiligten zu 2) und 3) bislang nicht hinreichend dargetan.

Dabei kann es offenbleiben, ob die Erteilung dieser Zustimmung im Hinblick auf die Regelung in § 2 Nr.3 der Gemeinschaftsordnung berechtigter Weise davon abhängig gemacht werden durfte, dass sich der Erwerber wegen der Forderung von Wohngeld und Umlagen der persönlichen Zwangsvollstreckung unterwirft, da diesem Erfordernis auch aus Sicht der Beteiligten zu 2) und 3) mit der notariellen Urkunde vom 17. Januar 2002 Genüge getan worden ist [s. Schreiben der Beteiligten zu 2) an den Urkundsnotar vom 30. Januar 2002] und der Beteiligte zu 1) – soweit ersichtlich – keine Ansprüche wegen der Nichterteilung der Zustimmung in der Zeit vor März 2002 geltend macht. Auf das Erfordernis der Übernahme einer persönlichen Bürgschaft durch den Beteiligten zu 1) haben sich die Beteiligten zu 2) und 3) nicht mehr berufen, und ein solches Begehren dürfte dem Anspruch des Beteiligten zu 1) auf Erteilung der Verwalterzustimmung auch nicht entgegengehalten werden; der diesbezügliche Beschluss der

Eigentümerversammlung vom 10. Juni 1998 ist wegen Verstoßes gegen § 12 Abs.2 Satz 1 WEG nichtig.

Soweit die Beteiligten zu 2) in ihrem Schreiben an den Urkundsnotar vom 30. Januar 2002 die Erteilung der Verwalterzustimmung von der Erfüllung mehrerer Forderungen abhängig gemacht hat, ist bislang nicht dargelegt, dass dieses Begehren durch einen wichtigen Grund im Sinne von § 12 Abs.2 Satz 1 WEG gerechtfertigt gewesen ist. Die Forderung nach Ausgleich der geltend gemachten, streitigen Hausgeldrückstände – deren Bestehen und Ausmaß im vorliegenden Verfahren bislang auch gar nicht festgestellt ist – berechtigt grundsätzlich nicht zur Verweigerung der Verwalterzustimmung. Dies könnte nur dann anders zu beurteilen sein, wenn diese (vermeintlichen) Rückstände in einem engen Zusammenhang mit der Frage der Zuverlässigkeit des Erwerbers (hier: der J. GmbH) stünden und diesbezüglich berechtigte Zweifel begründeten. Hierzu hat das Landgericht aber keine zureichenden Feststellungen getroffen. Die Annahme einer „Teilidentität“ der J. GmbH mit dem Beteiligten zu 1), und zwar gerade auch im Zeitraum der Entstehung der streitigen Rückstände (seit 2001), hat dieser in Abrede gestellt und ist bislang nicht geklärt. Darlegungspflichtig sind auch insoweit grundsätzlich die Beteiligten zu 2) und 3). Zwar hatte die J. GmbH gemäß § 4 Nr.1 des Kaufvertrages vom 3. Dezember 1997 bereits ab Dezember 1997 die Tragung des Wohngeldes übernommen, allerdings nur im Verhältnis zum Beteiligten zu 1) und nicht auch im Verhältnis zu den Beteiligten zu 2) und 3). Die Ankündigung des Beteiligten zu 1) bzw. der J. GmbH im Schreiben vom 17. April 2001 legt die Vermutung nahe, dass die Wohngeldzahlungen ab April 2001 deswegen eingestellt worden sein könnten, weil die begehrte Verwalterzustimmung nicht erteilt worden war. Konkrete Anhaltspunkte für Zweifel an der finanziellen Zuverlässigkeit der J. GmbH haben die Beteiligten zu 2) und 3) vor diesem Hintergrund bisher nicht – jedenfalls: nicht hinreichend – dargelegt. Der angeforderte aktuelle Handelsregisterauszug für die J. GmbH soll der Beteiligten zu 2) nach Behauptung des Beteiligten zu 1) im April 2002 übermittelt worden sein. Überdies hätte sich die Beteiligte zu 2) diesen Auszug unschwer selbst beschaffen können. Der aktuelle Sitz (O.) und die Büroanschrift (F. Straße 27) der J. GmbH gingen aus der notariellen Urkunde vom 17. Januar 2002, die der Beteiligten zu 2) in beglaubigter Kopie übermittelt worden war, eindeutig hervor und werden zusätzlich bestätigt durch das Schreiben der J. GmbH an die Beteiligte zu 2) vom 17. April 2001 (s. auch Schreiben des Urkundsnotars an die J. GmbH vom 21. Januar 2002). Konkrete Anhaltspunkte für Zweifel an der Lauterkeit, Redlichkeit und Zuverlässigkeit der J. GmbH wegen unklarer Sitz-, Vertretungs- und Büroverhältnisse haben die – hierfür darlegungspflichtigen – Beteiligten zu 2) und 3) bislang nicht vorgetragen. Der Zustimmungsberechtigte darf von dem Veräußerer zwar grundsätzlich Auskünfte über die Person des Erwerbers verlangen (s. BayObLG NJW-RR 1988, S.1425, 1426; OLG Hamburg, ZMR 2003, S.865, 866; ZMR 2004, S.850, 851 m.w.Nw.; Weitnauer/Lüke, aaO., § 12 Rdn.10 m.w.Nw.). Doch wird dieser Auskunftsanspruch im Sinne einer Berechtigung zur (vorläufigen) Verweigerung der Erteilung der Verwalterzustimmung erst dann relevant, wenn ein entsprechendes Auskunftsbedürfnis dargelegt ist; dies ist bislang aber nicht der Fall.

Nach bisherigem Sach- und Streitstand kommt sonach eine schuldhaftes Vertragspflichtverletzung sowohl der Beteiligten zu 2) als auch der Beteiligten zu 3) in Betracht, sofern die Beteiligten zu 3) – was bislang durchaus naheliegt – das Vorgehen der Beteiligten zu 2) (insbesondere in und seit ihrem Schreiben vom 30. Januar 2002) mitgetragen und gebilligt haben. Allein eine Haftung der Beteiligten zu 2) wäre gegeben, wenn diese sich – insbesondere im Zusammenhang mit der Verweigerung der Verwalterzustimmung wegen der Forderung nach Ausgleich der geltend gemachten Hausgeldrückstände – über den Willen der Beteiligten zu 3)



hinweggesetzt hätte; hierfür könnte sprechen, dass die Eigentümerversammlung einen derartigen Vorbehalt nicht – jedenfalls: nicht ausdrücklich – in ihren der Beteiligten zu 2) Vollmacht erteilenden Beschluss vom 27. Juni 2001 aufgenommen hat. Der nach der Gemeinschaftsordnung zustimmungsberechtigte Verwalter kann – und muss ggfs. auch – die Entscheidung der Eigentümerversammlung einholen und ist an eine solche Entscheidung auch gebunden, da er nur als Treuhänder der Miteigentümer fungiert (s. BayObLG DNotZ 1980, S.751 f.; KG, NZM 2004, S.588, 589; OLG Düsseldorf, NZM 2005, S.787, 788; Palandt/Bassenge, aaO., § 12 WEG Rdn.6; Bärmann/Pick, aaO., § 12 Rdn.8; Bärmann/Pick/Merle, aaO., § 12 Rdn.21; Weitnauer/Lüke, aaO., § 12 Rdn.10, 12).

Zur Frage des Eintritts eines kausalen Schadens muss der Beteiligte zu 1) weiter Gelegenheit zum ergänzenden Vortrag erhalten. Dies gilt insbesondere für die Frage, ob der Kaufvertrag mit der J. GmbH allein wegen der Nichterteilung der Verwalterzustimmung rückabgewickelt worden ist und welche Kosten und Vermögensnachteile dem Beteiligten zu 1) hieraus konkret und nachweislich erwachsen sind oder noch erwachsen können. Hierauf etwa anrechnungsfähige Vorteile wie z.B. Mieteinnahmen haben demgegenüber grundsätzlich die Beteiligten zu 2) und 3) darzulegen.

Dass es sich bei dem Kaufvertrag vom 3. Dezember 1997 um ein bloßes „Scheingeschäft“ gehandelt hätte, das ohnehin nicht durchgeführt werden sollen, haben die Beteiligten zu 2) und 3) bislang nicht genügend dargelegt. Diese Behauptung erscheint nach derzeitigem Erkenntnisstand unsubstantiiert und steht im Gegensatz insbesondere zu der Grundbucheintragung der Auflassungsvormerkung und der im Rahmen der Erwerbsfinanzierung bestellten Grundschuld am 3. bzw. 2. Juli 1998.

Unter dem Gesichtspunkt der Schadensminderungs- bzw. -vermeidungspflicht (§ 254 BGB) kann der Beteiligte zu 1) nicht darauf verwiesen werden, dass er den Anspruch auf Erteilung der Verwalterzustimmung gerichtlich hätte geltend machen müssen; denn ein solches Verfahren wäre mit einem nicht absehbaren Aufwand an Zeit und Kosten verbunden und dem Beteiligten zu 1) sowie der J. GmbH nicht zumutbar gewesen.

Der etwaige Schadensersatzanspruch des Beteiligten zu 1) wäre auch nicht verjährt, da die in Rede stehende Vertragspflichtverletzung und der hieraus geltend gemachte Schaden erst im Jahre 2002 geschehen bzw. eingetreten ist und der Beteiligte zu 1) seinen Schadensersatzfeststellungsantrag rechtzeitig vor Ablauf der Verjährungsfrist am 31. Dezember 2005 bei Gericht rechtshängig gemacht hat (§§ 195, 199 Abs.1, § 204 Abs.1 Nr.1, § 209 BGB).

b) geplanter Verkauf an die S. Ltd. im Jahre 2005

Insoweit erscheint eine Pflichtverletzung der Beteiligten zu 2) und 3) bislang nicht hinreichend dargetan. In ihren Schreiben vom 25. Juni und 11. Juli 2005 hat die Beteiligte zu 2) ihre grundsätzliche Bereitschaft erklärt, die Verwalterzustimmung für eine Veräußerung an die S. Ltd. zu erteilen, sofern den Vorgaben nach § 2 Nr.3 der Gemeinschaftsordnung Genüge getan und ein konkreter Kaufvertrag vorgelegt werde. Zwar kann die Verwalterzustimmung auch schon vor Abschluss des Veräußerungsvertrages erteilt werden, da sie sich – zumindest: in erster Linie – nicht auf ein konkretes Rechtsgeschäft, sondern auf die Person des Erwerbers bezieht (s. Münch.Komm.-Commichau, aaO., § 12 WEG Rdn.43). Freilich empfiehlt es sich, die Verwalterzustimmung, die in der Form nach § 29 GBO dem

Grundbuchamt vorgelegt werden muss (s. etwa OLG Hamm, NJW-RR 1992, S.785; OLG Düsseldorf, ZMR 2003, S.956, 957; Palandt/Bassenge, aaO., § 12 WEG Rdn.9; Münch.Komm.-Commichau, aaO., § 12 WEG Rdn.33; Bärmann/Pick, aaO., § 12 Rdn.13), zur Erleichterung des Vollzugs der Veräußerung mit Bezug auf eine bestimmte Vertragsurkunde abzugeben, und die Gewährleistung der Anforderungen gemäß § 2 Nr.3 der Gemeinschaftsordnung, die der Beteiligte zu 1) als für sich verbindlich ausdrücklich akzeptiert hat [s. Schreiben des Beteiligten zu 1) vom 6. Juli 2005], kann zuverlässig nur anhand der Vorlage der entsprechenden notariellen Urkunde überprüft werden. Vor diesem Hintergrund ergibt sich bislang kein zureichender Anhalt für eine Vertragspflichtverletzung der Beteiligten zu 2) und 3). Zudem haben die Beteiligten zu 2) und 3) vorgetragen, keine konkreten Angaben zur Person des Erwerbers erhalten zu haben. Hierzu wird ggfs. noch näher vorzutragen sein.

Bei Annahme einer Vertragspflichtverletzung wird der Beteiligte zu 1) den Eintritt eines kausalen Schadens näher darzulegen haben; es ist bislang nicht hinreichend dargetan, dass und ggfs. mit welchem Inhalt ein Kaufvertrag mit der S. Ltd. konkret in Aussicht stand und dass der Abschluss dieses Vertrages allein an der Verweigerung der Verwalterzustimmung gescheitert sei.

Nach alledem ist die angefochtene Entscheidung aufzuheben und die Sache zur Nachholung weiterer Feststellungen an das Landgericht zurückzuverweisen. Das Landgericht hat hiernach auch über die Kosten des Verfahrens der weiteren Beschwerde zu befinden.