



**Amtsgericht Gladbeck
IM NAMEN DES VOLKES**



Urteil

In dem Rechtsstreit

Klägerin,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt

g e g e n

Beklagte,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt

Verwalter (WEG),

hat das Amtsgericht Gladbeck
auf die mündliche Verhandlung vom 22.02.2017

durch den Richter am Amtsgericht Rummeling
für Recht erkannt:

Der Beschluss der außerordentlichen Eigentümerversammlung der
Wohnungseigentümergeinschaft
, vom 21.09.2016 zum Tagesordnungspunkt 3 (Nichterteilung
einer Zustimmung zur Veräußerung) wird für ungültig erklärt.

Die Beklagten werden verurteilt, den Verwalter der Gemeinschaft
anzuweisen, die zur Veräußerung des Grundstücks gemäß notariellen
Kaufvertrag des Notars _____, vom _____ (UR-Nr.
_____) begehrte Zustimmungserklärung zu erteilen.

Die Beklagten tragen die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist gegen Leistung einer Sicherheit in Höhe von 2.000,- Euro
vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Die Parteien bilden die Wohnungseigentümergeinschaft
in _____

Die Klägerin beabsichtigt durch notariellen Kaufvertrag die Miteigentumsanteile in der
Größenordnung von jeweils 29,40/1.000 für 8 im Grundbuch eingetragene
Teilflächen sowie verschiedene weitere dort gelegene Grundstücke, die sich in
seinem Eigentum befinden, zu veräußern.

Die Grundstücke sind insgesamt bislang nicht bebaut.

Die Klägerin forderte die Gemeinschaft auf, die nach § 6 der Teilungserklärung
erforderliche Zustimmung des Verwalters zur Veräußerung zu erteilen.

In einer außerordentlichen WEG-Versammlung beschloss die Gemeinschaft unter
dem hier angegriffenen TOP 3 die Zustimmung zu verweigern, da man sie nicht für
erforderlich erachtet.

Der Kläger ist der Ansicht, er könne die Zustimmung des Verwalters verlangen, da Hinderungsgründe nicht bestehen und vorgetragen sind und die Erforderlichkeit der Bescheinigung sich daraus ergäbe, dass sie seitens des Grundbuchamtes verlangt werde. Auf die Frage, ob die Grundstücke bebaut seien oder nicht, komme es insoweit nicht an.

Die Klägerin beantragt,

1. der Beschluss der außerordentlichen Eigentümerversammlung der Wohnungseigentümerversammlung Gladbeck, vom 21.09.2016 zu Tagesordnungspunkt 3 Beschlussantrag wird für ungültig erklärt;
2. dem Beteiligten als Verwalter (hilfsweise den Beklagten als Miteigentümer) wird aufgegeben, die Verwalterzustimmung zu der Veräußerung gemäß notariellem Kaufvertrag des Notars , vom 21.07.2016 (UR-NR.) zu erteilen.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie sind der Auffassung, da die Flächen nicht bebaut seien, sei Wohnungseigentum und Sondereigentum nie errichtet worden. Es handle sich um Brachland, sodass eine Zustimmung nicht erforderlich sei.

Das Gemeinschaftseigentum könne nicht veräußert werden und um solches handle es sich bezüglich der Freiflächen.

Wegen des weiteren Vorbringens der Parteien wird auf die zu den Akten gereichten wechselseitigen Schriftsätze und beigefügten Unterlagen verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist begründet.



Die Klägerin hat Anspruch auf Erteilung der Zustimmung, da die Gemeinschaft Gründe, die gegen eine Veräußerung sprechen, nicht vorgetragen hat und die Genehmigung erforderlich ist, da ansonsten ein Vollzug des Kaufvertrages nicht möglich ist.

Soweit die Gemeinschaft offenbar einen Verkauf an sich selbst präferiert, hat die Klägerseite unwidersprochen vorgetragen, dass ihr ein entsprechendes Angebot unterbreitet worden sei, das sie abgelehnt hat.

Unter diesen Umständen ist sie für eine Verhinderung des Verkaufes nicht schutzwürdig.

Die Auffassung der Gemeinschaft, es sei kein Wohnungseigentum gebildet worden, widerspricht der gesetzlichen Regelung. In § 8 WEG, Absatz 1, letzter Satzteil, ist für die Bildung von Wohnungseigentum ausdrücklich auf die Teilungserklärung gegenüber dem Grundbuchamt auch für solche Grundstücksteile Bezug genommen, auf denen Gebäude errichtet werden sollen. Das Gesetz spricht ausdrücklich von „zu errichtenden“ Gebäuden. Es ist also nicht Voraussetzung für die Bildung von Wohnungseigentum, dass die Gebäude bereits errichtet sind.

Unter diesen Umständen unterfällt deshalb der hier streitgegenständliche Verkauf bezgl. der 8 im Grundbuch eingetragenen Grundstücksteile, § 6 der Teilungserklärung, wonach die Zustimmung des Verwalters erforderlich ist.

Da die Gemeinschaft dem Verwalter angewiesen hat, die Zustimmung nicht zu erteilen, ist zunächst der Beschluss über diese Anweisung für ungültig zu erklären, sodann ist die Gemeinschaft verpflichtet, den Verwalter mit der Erteilung der Zustimmung zu beauftragen.

Entsprechend war zu entscheiden.

Abgesehen davon, dass schon aufgrund der gesetzlichen Regelungen, die hier streitgegenständlichen 8 Grundbücher der Teilungserklärung unterfallen, woraus sich die Zustimmungspflicht ergibt, hat auch das zuständige Grundbuchamt deutlich gemacht, dass es ohne Vorlage der Genehmigung des Verwalters eine Eintragung nicht vornehmen wird, weil es diese als notwendige Voraussetzung erachtet aufgrund der Teilungserklärung.

Da der Kläger die Bescheinigung also benötigt, um den zulässigen Verkauf durchzuführen, kann die Gemeinschaft nicht mit dem Argument, es bedürfe der Bescheinigung nicht, die Erteilung verweigern.

Sachliche Argumente für die Verweigerung fehlen, sodass im Sinne des Klägers zu entscheiden und auf den Hilfsantrag hin, die Gemeinschaft zu verpflichten war, die Zustimmung zu erteilen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO, diejenige über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf § 709 ZPO.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen dieses Urteil ist das Rechtsmittel der Berufung für jeden zulässig, der durch dieses Urteil in seinen Rechten benachteiligt ist,

1. wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 600,00 EUR übersteigt oder
2. wenn die Berufung in dem Urteil durch das Amtsgericht zugelassen worden ist.

Die Berufung muss **innerhalb einer Notfrist von einem Monat nach Zustellung** dieses Urteils schriftlich bei dem Landgericht Dortmund, Kaiserstraße 34, 44135 Dortmund, eingegangen sein. Die Berufungsschrift muss die Bezeichnung des Urteils, gegen das die Berufung gerichtet wird, sowie die Erklärung, dass gegen dieses Urteil Berufung eingelegt werde, enthalten.

Die Berufung ist, sofern nicht bereits in der Berufungsschrift erfolgt, binnen zwei Monaten nach Zustellung dieses Urteils schriftlich gegenüber dem Landgericht Dortmund zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Dortmund durch einen Rechtsanwalt vertreten lassen, insbesondere müssen die Berufungs- und die Berufungsbegründungsschrift von einem solchen unterzeichnet sein.

Mit der Berufungsschrift soll eine Ausfertigung oder beglaubigte Abschrift des angefochtenen Urteils vorgelegt werden.

Rummeling

Beglaubigt



Bleckmann

Justizobersekretärin

