

Beglaubigte Abschrift

51 C 8/18



Verkündet am 14.01.2019

Kemper, Justizbeschäftigte
als Urkundsbeamtin der
Geschäftsstelle

Amtsgericht Gladbeck IM NAMEN DES VOLKES

Urteil



In dem Rechtsstreit

des

Klägers,

Prozessbevollmächtigter:

Rechtsanwalt Frank Dohrmann, Essener Str.
89, 46236 Bottrop,

gegen

Beklagte,

hat das Amtsgericht Gladbeck
auf die mündliche Verhandlung vom 14.01.2019
durch den Richter am Amtsgericht Rummeling
für Recht erkannt:

Die Beklagte wird verurteilt, die Verwalterzustimmung zur Veräußerung
der Eigentumswohnung des Klägers gem. notariellen Kaufvertrag des
Notars : aus Essen vom 14.11.2017, zur Urkundenrolle-
Nr. /17 betreffend der Eigentumswohnung Nr. der
Wohnungseigentümergeinschaft in Gladbeck,
Gemarkung Gladbeck, Flur , Flurstück zu erteilen.

Die Beklagte trägt die Kosten des Rechtsstreits.

Das Urteil ist gegen Leistung einer Sicherheit in Höhe von 3.000,00 Euro vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Der Kläger ist Miteigentümer der Wohnungseigentümergeinschaft in Gladbeck.

Die Beklagte ist ebenfalls Miteigentümerin und nimmt die Verwaltung für das Objekt wahr.

Der Kläger beabsichtigt – notarieller Kaufvertrag existiert – das Objekt an Herrn zu veräußern.

Der Kläger ist der Ansicht, die Verwalterin sei zur Zustimmung die gem. Teilungserklärung erforderlich ist, verpflichtet, da Gründe, die eine Verweigerung rechtfertigen nicht bestehen.

Der Kläger beantragt,

wie erkannt.

Die Beklagte wirft dem Kläger erhebliches Fehlverhalten vor und ist der Ansicht, eine Zustimmung zur Veräußerung könne nicht verlangt werden.

Wegen des weiteren Vorbringens der Parteien wird auf die gewechselten Schriftsätze sowie auf die zu den Akten gereichten Unterlagen verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die Klage ist begründet.

Die Verwalterzustimmung, so denn die Teilungserklärung eine solche vorsieht, ist ein formaler Akt, der grundsätzlich nur mit guten Gründen verweigert werden kann, wenn durch die Zustimmung nachhaltige Rechte der Gemeinschaft beeinträchtigt sind, insbesondere wenn aus wirtschaftlichen Gründen davon auszugehen ist, dass der Erwerber die Gewähr für die gegenüber der Gemeinschaft bestehenden wirtschaftlichen Verpflichtungen nicht wird erfüllen können. Hierzu bedarf es umfassender und nachvollziehbarer Vorträge. Darauf ist die Beklagte im Rahmen des sich relativ langhinziehenden Verfahrens auch immer wieder hingewiesen worden. Das auch der Kläger in diesem Zusammenhang möglicherweise gemauert und Informationen zurückgehalten hat, spielt dabei insoweit nur am Rande eine Rolle, als es zunächst der Beklagten obliegt, Gründe geltend zu machen, warum sie meint berechtigt zu sein, die Zustimmung zurückzuhalten. Die Parteien haben sich wechselseitig mit Vorwürfen bzw. finanziellen Fehlverhalten gegenüber der Gemeinschaft überzogen und auch im Übrigen klar gemacht, dass das Verhältnis zerrüttet ist. Darauf alleine lässt sich jedoch ein Anspruch dem Verkauf zu verhindern, nicht herleiten. Konkrete und belegte Anhaltspunkte dafür, dass der Erwerber insolvent oder nicht in der Lage ist, die wirtschaftlichen Verpflichtungen aus dem Erwerb des Objektes zu erfüllen, hat die Beklagte nicht dargelegt und insbesondere nicht unter Beweis gestellt. Es bleibt bei allgemeinen Vorwürfen und wechselseitigen Schuldzuweisungen. Soweit möglicherweise in der Vergangenheit Hausgelder nicht gezahlt worden sind, ist das Zustimmungsverfahren zum Verkauf des Objekts nicht der Weg, derartige Zahlungen nachträglich zu erzwingen, soweit ein Rückstand tatsächlich bestehen sollte. Hausgelder können eingeklagt und tituliert werden. Die Verzögerung des Wohnungsverkaufes durch Verweigerung der Zustimmung ist nicht das richtige Mittel, da man sich auch im WEG-Recht nicht im Wilden Westen befindet. Da wie ausgeführt, obwohl Beklagte hierauf mehrfach hingewiesen worden ist, konkreter Vortrag bzgl. der Gefährdung von Interessen der Gemeinschaft unterblieben ist, ist die Beklagte zur Erteilung der Zustimmung verpflichtet. Alle weiteren Auseinandersetzungen mit dem Kläger und auch einen möglichen Erwerber gehören nicht in das Zustimmungsverfahren sondern sind anderweitig unter den Beteiligten zu lösen. Der Klage war mit der aus sich § 91 ZPO ergebenden Kostenfolge stattzugeben. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus § 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.

Hinweis zum elektronischen Rechtsverkehr:

Die Einlegung ist auch durch Übertragung eines elektronischen Dokuments an die elektronische Poststelle des Gerichts möglich. Das elektronische Dokument muss für die Bearbeitung durch das Gericht geeignet und mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg gemäß § 130a ZPO nach näherer Maßgabe der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (BGBl. 2017 I, S. 3803) eingereicht werden. Weitere Informationen erhalten Sie auf der Internetseite www.justiz.de.

Rummeling

Richter am Amtsgericht

Beglaubigt
Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle
Amtsgericht Gladbeck

