

Beglaubigte Abschrift (Telekopie gemäß § 169 Abs. 3 ZPO)

1 T 20/21
20 C 38/20
Amtsgericht Bottrop

**Landgericht Dortmund****Beschluss**

In dem Beschwerdeverfahren

der Frau

Klägerin und Beschwerdeführerin,

Verfahrensbevollmächtigter:

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

gegen

1. Frau

2. Herrn

Beklagten und Beschwerdegegner,

Verfahrensbevollmächtigte zu 1, 2: Rechtsanwältin

wird auf die sofortige Beschwerde vom 02.02.2021 der am 01.02.2021 zugestellte Beschluss des Amtsgerichts Bottrop vom 18.01.2021 in der Fassung des Nichtabhilfebeschlusses vom 08.03.2021 abgeändert.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten.

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens tragen die Beklagten nach einem Streitwert von bis zu 5.000,00 € (Kosteninteresse).

Gründe

I.

Auf die sofortige Beschwerde war die Entscheidung des Amtsgerichts Bottrop abzuändern und die Kosten des Rechtsstreits den Beklagten aufzuerlegen, da sie Veranlassung zur Klageerhebung gegeben haben und der Rechtsstreit sich zwischen Anhängigkeit und Rechtshängigkeit durch Abgabe der von den Beklagten mit der Klage verlangten Zustimmungserklärung zur Veräußerung der Eigentumswohnung der Klägerin in der Straße 7 in Bottrop erledigt hatte.

1.

Mit der letztendlich von ihnen unter dem 09.09.2020 abgegebenen Zustimmungserklärung haben die Beklagten sich in die Rolle der unterlegenen Partei begeben.

Sie hatten auch vorher Anlass zur Klage geboten. Nach § 12 Abs. 2 WEG durften die Beklagten die Zustimmung nur aus wichtigem Grunde versagen. Einen derart wichtigen Grund haben die Beklagten nicht vorgetragen. Sie haben sich alleine darauf berufen, dass sie die Liquidität und die Vermögensverhältnisse der Erwerberin nicht haben prüfen können. Insoweit sind die Beklagten aber dafür darlegungs- und beweisbelastet, dass ein wichtiger Grund vorliegt bzw. objektiv begründete Zweifel bestehen, die erwarten lassen, dass der Erwerber nicht Willens oder in der Lage sein wird, seine Pflichten in der Wohnungseigentümergeinschaft nachzukommen. Hierfür haben die Beklagten indes nichts vorgetragen, sondern auf die Aufforderungen vom 17.07.2020 und 18.08.2020 die Zustimmung zu erklären, dieses Ansinnen endgültig abgelehnt und damit der Klägerin Veranlassung gegeben, unter dem 20.08.2020 die streitgegenständliche Klage anhängig zu machen.

2.

Soweit die Beklagten sich darauf berufen haben, dass ihnen nicht bekannt sei, ob sie oder die Hausverwaltung zur Abgabe der Zustimmungserklärung verpflichtet gewesen seien, hätten sie das durch entsprechende Nachfrage und sachkundiger rechtlicher Beratung bei einem Rechtsanwalt in Erfahrung bringen können.

3.

Soweit die Beklagten sich darauf berufen, dass die Parteien sich in einem Vergleich vor dem Amtsgericht Bottrop dahingehend verpflichtet hätten, die Verwaltung D zur Verwalterin zu bestellen, liegt darin noch keine faktische Bestellung der Verwalterin. Selbst wenn die Verwaltung diese im Anschluss an den Vergleich faktisch wahrnimmt, fehlt es jedoch an einer ordnungsmäßigen Bestellung durch Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft. Der zwischen den Parteien abgeschlossene Vergleich begründet nur eine Verpflichtung dazu, die Verwaltung D zu bestellen. Soweit die Parteien sich auch schon im Vergleich verbindlich auf die Bestellung der Verwaltung hätten einigen können, ist das indes unterblieben. Eine derartige Formulierung ist nicht gewählt worden.

4.

Die Beklagten können sich auch nicht darauf berufen, dass das Aufforderungsschreiben vom 17.07.2020 nur an den Beklagten zu 2) als Sohn der Beklagten zu 1) gerichtet und in dessen Briefkasten eingeworfen worden sei. Ausweislich des zur Akte gereichten Schriftsatzes vom 17.07.2020 war das Schreiben sowohl an die Beklagte zu 1), als auch an den Beklagten zu 2) gerichtet. Letztendlich kann aber dahingestellt bleiben, in wessen Briefkasten – entweder der Beklagten zu 1) oder des Beklagten zu 2) – das Schreiben eingeworfen worden ist. Denn unstreitig haben beide Beklagten von dem Schreiben Kenntnis erlangt und mit Schreiben vom 18.08.2020 ihre Ablehnung bekundet. Dieses Schreiben ist von beiden Beklagten unterzeichnet.

5.

Soweit die Beklagten sich darauf berufen, schon vor Anhängigkeit der Klage Anfang August die neuen Eigentümer darüber informiert zu haben, dass sie die Zustimmung erteilen werden, allerdings erst am 09.09.2020 einen Termin bei dem Notar D bekommen hätten, ist das nicht zielführend.

Zum einen ist diese Erklärung gegenüber den Anspruchsberechtigten geltend zu machen, das ist hier die Klägerin, die einen Anspruch auf Zustimmung als Veräußerin hat.

Zum anderen setzen die Beklagten sich mit diesem Vortrag evident zu ihrem Schreiben vom 18.08.2020 in Widerspruch, mit dem sie zu diesem Zeitpunkt eine Zustimmung noch in vollem Umfange abgelehnt haben.

II.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO.

Dortmund, 06.04.2021

Landgericht, 1. Zivilkammer

Der Einzelrichter

Bünnecke

Vorsitzender Richter am Landgericht

Beglaubigt

Urkundsbeamter/in der Geschäftsstelle

Landgericht Dortmund

