

I.

334 C 54/23



Amtsgericht Oberhausen
IM NAMEN DES VOLKES

Urteil

In dem Rechtsstreit

1. der Frau I

2. des Herrn

Kläger,

Prozessbevollmächtigte

zu 1, 2:

Rechtsanwälte

gegen

Teileigentümergeinschaft

vertreten durch die Teileigentümer:

1. [Name], Bruckereistraße 1, 47041 Oberhausen

2. [Name], Bruckereistraße 1, 47041 Oberhausen

Urteil des Amtsgerichts Oberhausen, 19. September 2024

Das Urteil ist ohne Berufung und Revision erstinstanzlich in der Sache

bestandskräftig. Die Kosten des Verfahrens sind dem Kläger zu 100%

zuzurechnen. Die Streitgegenstände sind 1. 1004/23 Oberhausen

2. 1004/23 Oberhausen

3. 1004/23 Oberhausen

4. 1004/23 Oberhausen

5. 1004/23 Oberhausen

6. 1004/23 Oberhausen

Vert.:	Frist not.	KR/ KfA	MdSt.
RA	EINGEGANGEN		Kant mar.
SB	19. SEP. 2024		Fuße sen.
Rück- spr.	Frank Dohrmann Rechtsanwalt		Zer- lung
zda			Ste- lung

I
J
Gr

Beklagte,

Prozessbevollmächtigte

Rechtsanwalt Dohrmann, Essener Str. 89,
46236 Bottrop,

hat das Amtsgericht Oberhausen
auf die mündliche Verhandlung vom 27.08.2024
durch die Richterin am Amtsgericht Schleif

für Recht erkannt:

Die Klage wird abgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Kläger können die Vollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 120% zu vollstreckenden Betrages, abwenden, wenn nicht zuvor die Beklagte Sicherheit in Höhe von 120% des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Tatbestand

Die Beklagte ist die Teileigentümergeinschaft A, 46045 Oberhausen, an welcher die Kläger als gemeinsame Eigentümer beteiligt sind.

Die bisherige Verwaltung der Beklagten, die St, ImmoService, 46049 Oberhausen, war aufgrund § 6 des Gesetzes über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und

Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie (im Folgenden: COVMG) über den Ablauf ihrer ursprünglichen Amtszeit hinaus im Amt. Das Gesetz war bis zum 31.08.2022 gültig. Eine Fortführung über diesen Zeitraum hinaus lehnte die ehemalige Hausverwaltung ab. Ein Verwaltungsbeirat existiert nicht.

Im Verfahren 334 C 15/23 wurde der Teileigentümer L: : durch das rechtskräftige Versäumnisurteil des Amtsgerichts Oberhausen vom 18.04.2023 ermächtigt, eine Teileigentümerversammlung mit dem Tagesordnungspunkt Zustimmung zum Verkauf des im Teileigentumsgrundbuch von Oberhausen-Styrum Blatt , Amtsgericht Oberhausen, eingetragenen Teileigentums des Klägers, 1/14 Miteigentumsanteil, Flur , Flurstück 1f einzuberufen.

Mit der Einladung wurde allen Teileigentümern Auszüge aus dem Notarvertrag zwischen dem Teileigentümer L: : und der Käuferin zu Verfügung gestellt. Die Erwerberin ist eine Mieterin in der vorgelagerten Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, I , 46045 Oberhausen, in welcher die Kläger Sondereigentümer sind.

In der Versammlung vom 31.08.2023 fassten die Teileigentümer unter dem Tagungsordnungspunkt 3 den Beschluss, die Zustimmung zum Verkauf des im Teileigentumsgrundbuch von Oberhausen-Styrum, Blatt , Amtsgericht Oberhausen eingetragenen Teileigentums von Eigentümer L: : Hochstr. 22,59602 Rütthen, 1/14 Miteigentumsanteil, Flur Flurstück 1 , zu erteilen.

Die Kläger sind der Ansicht, die Beklagte sei nicht verwalterlos. Mit dem Ablauf der Geltung des § 6 COVMG zum 31.08.2022 sei die Bestellung beendet. Nur, weil die gesetzliche Sonderregelung zum 31.08.2022 auslief, führe dies nicht dazu, dass die Verwalterstellung endet. Dies ergebe sich daraus, dass nach dem ausdrücklichen Wortlaut des § 6 die Verwalterstellung erst mit Abberufung oder Neubestellung eines Verwalters ende. Der Beschluss zu TOP 3 sei daher nichtig, da der Wohnungseigentümer, L: : , zur Einberufung der Eigentümerversammlung nicht befugt gewesen sei. Des Weiteren sei der Beschluss mangels Angabe des Käufers zu unbestimmt.

Die Kläger beantragen

festzustellen, dass der in der Eigentümerversammlung der Teileigentümergeinschaft A 46045 Oberhausen vom 31.08.2023 unter dem Tagungsordnungspunkt 3 gefasste Beschlüsse über die Zustimmung zum Verkauf des im Teileigentumsgrundbuch von Oberhausen-Styrum, Blatt , Amtsgericht Oberhausen eingetragenen Teileigentums von Eigentümer L n, 1/14 Miteigentumsanteil, Flur , Flurstück 1 nichtig ist.

hilfsweise:

Den in der Eigentümerversammlung der Teileigentümergeinschaft A 46045 Oberhausen vom 31.08.2023 unter dem Tagungsordnungspunkt 3 gefasste Beschlüsse über die Zustimmung zum Verkauf des im Teileigentumsgrundbuch von Oberhausen-Styrum, Blatt , Amtsgericht Oberhausen eingetragenen Teileigentums von Eigentümer L 1/14 Miteigentumsanteil, Flur , Flurstück für ungültig zu erklären.

Die Beklagte beantragt,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte behauptet, das Amtsgericht Oberhausen habe im Verfahren 334 C 59/22 durch Urteil vom 16.05.2023 schon abschließend über die Fortgeltung des § 6 COVMG entschieden.

Des Weiteren sei der Teileigentümer L zur Einberufung durch das rechtskräftige Urteil des Amtsgerichts Oberhausen vom 18.04.2023 ermächtigt gewesen.

Allen Eigentümern seien anlässlich der ersten Ladung zur Eigentümerversammlung, welche dann noch einmal verschoben werden musste, die notwendigen Informationen über die Erwerber der Garage mitgeteilt worden. Der Notarvertrag sei auszugsweise zur Verfügung gestellt. Allen Wohnungseigentümern sei bekannt gewesen, dass Erwerber eine Mieterin einer Wohnung in der vorgelagerten

Eigentümergeinschaft sei. Den Klägern sei angeboten worden, mit der künftigen Erwerberin direkt Kontakt aufzunehmen, um diese kennen zu lernen oder Fragen zu stellen. Dieses Angebot hätten die Kläger nicht wahrgenommen. Bedenken gegen den Erwerb der Garage durch die potenzielle Käuferin hätten die Kläger nicht vorgetragen. Hinweise, dass diese ihren Zahlungsverpflichtungen nicht nachkommen könne oder sich nicht in die Gemeinschaft einfügen werde, gebe es ebenfalls nicht. Dies werde auch in der Klageschrift nicht ansatzweise vorgetragen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist unbegründet.

I.

Der Beschluss aus der Teileigentümerversammlung vom 31.08.2023 zu TOP 3 entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung.

1.

Der Teileigentümer L wurde durch rechtskräftiges Urteil des Amtsgerichts Oberhausen vom 18.04.2023 zu Einberufung und Durchführung der streitgegenständlichen Eigentümerversammlung ermächtigt.

Die Frage der Fortgeltung der Verwalterbestellung der St ImmoService - nach § 6 COMVG ist hier somit unerheblich. Im Weiteren sei aber auf die Ausführung des erkennenden Gerichtes im Verfahren 334 C 59/22 verwiesen, bei welchen die Kläger als Beklagte und Streithelfer waren, so dass ihnen der Inhalt des Urteils bekannt ist. Selbst nach den Angaben der Kläger hat die frühere Verwaltung zum 31.08.2022 ihr Amt niedergelegt.

2.

Der Beschluss zu TOP 3 ist ausreichend bestimmt. Die schlagwortartige Beschreibung der Tagesordnungspunkte ist ausreichend. Denn unstreitig wurde alle Teileigentümern, also auch die Kläger, mit der Einladung zur Eigentümerversammlung Auszüge aus dem Notarvertrag übersandt. Die Erwerberin ist den Kläger als Mieter einer Wohnung in der Immobilie ; in Oberhausen, in welcher auch die Kläger Sondereigentümer sind bekannt.

Eine weitere Konkretisierung bedürfte es daher nicht mehr.

Gründe für eine Versagung haben die Kläger nicht vorgetragen.

Die Versagung der Zustimmung darf nach § 12 Abs. 2 S. 1 WEG nur aus wichtigem Grund erfolgen. Ein solcher liegt vor, wenn der Erwerber im Hinblick auf seine Person oder seine wirtschaftliche Leistungsfähigkeit für die anderen Wohnungseigentümer unzumutbar ist, weil aufgrund konkreter Anhaltspunkte objektiv begründete Zweifel bestehen, die erwarten lassen, dass der Erwerber nicht willens oder in der Lage sein wird, seinen Pflichten gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nachzukommen und die Rechte der anderen Wohnungseigentümer zu achten und dadurch den Gemeinschaftsfrieden voraussichtlich nachhaltig stören wird (BGH NZM 2021, 44 Rn. 23; NJW 2012, 2434; OLG Köln ZMR 2010, 54; OLG Frankfurt NZM 2006, 380). Entscheidend ist somit eine persönliche oder finanzielle Unzuverlässigkeit des Erwerbers (BGH ZWE 2020, 188 Rn. 13). Der wichtige Grund muss objektiv vorliegen (BeckOK BGB/Hügel, 71. Ed. 1.8.2024, WEG § 12 Rn. 10, beck-online).

II.

Die Entscheidung über die Kosten folgt aus §§ 91, 101 Abs. 2 ZPO; die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit ergibt sich aus §§ 709, 708 Nr. 11ZPO.

Streitwert: 2.500,00 €

Der Streitwert eines Verfahrens auf Erteilung der Zustimmung ist mit BGH NZM 2018, 756; 2018, 824 Rn. 4; BGH NJW 2023, 3654 Rn. 19 in der Regel mit 20 % des Verkaufspreises des Wohnungseigentums festzusetzen sein.

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 Düsseldorf, Werdener Straße 1, 40227 Düsseldorf, 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 Landgericht Düsseldorf zu begründen.

Die Parteien müssen sich vor dem Landgericht Düsseldorf 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.

Schleif