

letzte Aktualisierung: 31.1.2017

LG Düsseldorf, Urt. v. 20.7.2016 - 25 S 179/15

WEG §§ 12 Abs. 2, 43

Wichtiger Grund i. S. v. § 12 Abs. 2 WEG bei Veräußerung an UG (haftungsbeschränkt)

1. Nur in Ausnahmefällen kann die Verwalterzustimmung allein wegen der Rechtsform des Erwerbers (hier: UG, haftungsbeschränkt) verweigert werden.
2. War jedoch deren alleiniger Geschäftsführer schon früher Wohnungseigentümer in derselben Anlage und mit Wohngeldern in erheblicher Höhe rückständig, kann von einer finanziellen Unzuverlässigkeit der Erwerberin auszugehen sein. Auf die Gesellschafterin der Erwerberin kommt es dann nicht mehr entscheidend an.

Landgericht Düsseldorf, 25 S 179/15

Datum: 20.07.2016
Gericht: Landgericht Düsseldorf
Spruchkörper: 25. Berufungszivilkammer
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 25 S 179/15
ECLI: ECLI:DE:LGD:2016:0720.25S179.15.00

Vorinstanz: Amtsgericht Remscheid, 8a C 56/15

Tenor: Die Berufung des Klägers gegen das am 24. November 2015 verkündete Urteil des Amtsgerichts Remscheid – 8a C 56/15 – wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens werden dem Kläger auferlegt.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Streitgegenstand des Berufungsverfahrens: bis 4.000,-- €.

Gründe

- I. 1
- Die Parteien sind die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft D. in E. , deren Verwalterin die Beigeladene ist. Der Kläger ist Sondereigentümer des im Aufteilungsplan mit Nr. 14a bezeichneten Teileigentums. 2
- Nach der Teilungserklärung bedarf die Veräußerung eines Wohnungs- bzw. Teileigentums der Verwalterzustimmung. 3
- Der Kläger veräußerte durch notariellen Kaufvertrag vom 17. Dezember 2014 seinen im Grundbuch von E. Blatt 23108 verzeichneten 120/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung F. verbunden mit dem Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 14a bezeichnet, zu einem Kaufpreis von 18.000,00 Euro. Käuferin war die G. mit dem Sitz in H. . In IV.3. versichert der Kläger als Verkäufer, dass keine Zahlungen an die Eigentümergeinschaft rückständig seien. Er erklärt ferner, dass ihm keine baulichen Maßnahmen bekannt seien, die bereits durchgeführt seien oder unmittelbar bevorstehen und die zu Sonderumlagen führen werden. 4
- Alleinige Gesellschafterin der G. ist die I. gemäß der Liste der Gesellschafter vom 17. Februar 2012. Am 16. Dezember 2011 wurde die I. in das Handelsregister bei dem Amtsgericht H. eingetragen (HRB 23925). Am 21. März 2012 wurde die G. in das 5

Handelsregister bei dem Amtsgericht H. (HRB 24165) eingetragen. Alleiniger Geschäftsführer beider Gesellschaften ist J. . Die Geschäftsanschrift beider Gesellschaften ist: H. .

Die Beigeladene teilte dem Kläger mit Schreiben vom 08. Januar 2015 mit, dass sie eine Zustimmung zu dem Kaufvertrag nicht erteilen könne, da es nicht zutreffend sei, dass der Verkäufer mit Zahlungen an die Eigentümergeinschaft nicht rückständig sei. Im Gegenteil, der Kläger schulde der Wohnungseigentümergeinschaft per 31. Dezember 2014 4.751,10 Euro. Der Kläger forderte erneut mit Schreiben vom 05. Februar 2015 die Erteilung der Zustimmung. Die Beigeladene setzte dem Kläger eine Frist bis zum 18. Februar 2015 zur Zahlung der Rückstände in Höhe von 4.896,10 Euro. Zudem führte die Beigeladene aus, dass sie berechnete Zweifel habe, dass der Käufer regelmäßig sein Hausgeld zahlen werde. Die Käuferin sei bereits einmal Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft gewesen und in dieser Zeit finanziell unzuverlässig. Der Kläger erwiderte darauf mit Schreiben vom 12. Februar 2015, dass die Erwerberin zu keinem Zeitpunkt Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft gewesen sei. Zu den angesprochenen Rückständen habe er bereits mit Email vom 19. November 2014 Stellung genommen.

Die Beigeladene lud mit Schreiben vom 20. Februar 2015 auf die Eigentümerversammlung vom 09. März 2015. In dieser Eigentümerversammlung (Protokoll Blatt 52f GA) wurde unter TOP 3 wie folgt beschlossen:

TOP 3: Beschlussfassung über die Zustimmung zum Verkauf der Einheit im Erdgeschoss lt. Aufteilungsplan mit Nr. 14a bezeichnet.

Die Eigentümer sprechen ausführlich über den Beschlussantrag sowie über die damalige, finanzielle Situation mit dem Eigentümer J. . Die Verwaltung bestätigt, dass seinerzeit eine Sonderumlage in Höhe von 8.000,00 EUR beschlossen wurde, um die nicht gezahlten Hausgelder der Einheit von Herrn J. zu refinanzieren. Weiterhin sprechen die Eigentümer ausführlich über die Rechtsform der G. Insgesamt befürchten die Eigentümer erneut hohe Hausgeldausfälle nach dem Verkauf durch Herrn K. an die G..

Beschlussantrag: Die Eigentümerversammlung erteilt die Zustimmung zum Verkauf der Einheit im Erdgeschoss lt. Aufteilungsplan mit Nr. 14a bezeichnet durch Herrn K. an die Firma G., Geschäftsführer Herr J. . Die Verwaltung wird angewiesen, die entsprechende Zustimmung namens der Eigentümergeinschaft notariell abzugeben.

Beschlussergebnis und Verkündung:

Ja-Stimmen: 0	Nein-Stimmen: 4	Enthaltungen: 5
MEA: 0,00	MEA: 309,00	

Herr L. verkündet, dass der oben genannte Beschluss zu TOP 3 **einstimmig abgelehnt wurde**.

Der Kläger hat diesen Beschluss rechtzeitig angefochten.

Der Kläger hat beantragt,

1.

den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 09.03.2015 zu TOP 3 (Beschlussfassung über die Zustimmung zum Verkauf der Einheit im Erdgeschoss laut Aufteilungsplan mit Nr. 14a bezeichnet) für ungültig zu erklären;	18
2.	19
die Beklagten zu verpflichten, dem Verkauf des im Aufteilungsplan mit Nr. 14a bezeichneten Teileigentums des Klägers auf dem Hausgrundstück D. in E. durch den Kläger an die G. (haftungsbeschränkt), in H. , zuzustimmen.	20
Die Beklagten haben beantragt,	21
die Klage abzuweisen.	22
Auf die tatsächlichen Feststellungen in dem angefochtenen Urteil wird im Übrigen gemäß § 540 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 ZPO Bezug genommen.	23
Das Amtsgericht hat <u>durch das angegriffene Urteil die Klage abgewiesen</u> . <i>Es habe ein wichtiger Grund im Sinne des § 12 Abs. 2 WEG in der Person der Erwerbsinteressentin vorgelegen. Vor diesem Hintergrund bestehen vorliegend begründete Zweifel an der künftigen Erfüllung des Lasten- und Finanzierungsaufkommens der Wohnungseigentümergeinschaft durch die Erwerbsinteressentin, da deren alleiniger Geschäftsführer selbst in der Vergangenheit Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft war und dabei Hausgelder in erheblichem Umfang nicht bezahlte, so dass die übrigen Wohnungseigentümer in Form einer Sonderumlage über 8.000,00 € dafür eingetreten sind. Durch dieses gemeinschaftsschädigende Verhalten stellt sich der Geschäftsführer der Erwerbsinteressentin als unzumutbar für diese dar, was auf die Person der Erwerbsinteressentin fortwirkt. Insofern ist es sachgerecht, bei der Bewertung der persönlichen Zuverlässigkeit der Erwerbsinteressentin als juristischer Person auf deren Geschäftsführer abzustellen, da dieser nach § 35 Abs. 1 Satz 1 GmbHG für die Gesellschaft handelt [so auch Lafontaine, in: Herberger/Martinek /Rüßmann u. a., jurisPK-BGB, 7. Aufl. 2014, § 12 WEG Rn. 56, 9. Punkt]. So ist auch u. a. im Gewerberecht anerkannt, dass für die Beurteilung dessen, ob eine juristische Person künftig die ausreichende Gewähr für die ordnungsgemäße Erbringung ihrer Pflichten bietet, auf die Zuverlässigkeit deren Vertretungsorgans abgestellt werden kann [vgl. nur Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, GewArch 2014, 444 ff.]. Diese Notwendigkeit besteht gerade deswegen, da die juristische Person selbst ausschließlich über ihre Organe zur Willensbildung fähig ist.</i>	24
<i>Demgegenüber greift der Einwand des Klägers nicht durch, wenn er ein solches Abstellen auf die Person des Geschäftsführers deswegen ablehnt, da die Gesellschafter personenverschieden seien und diese entsprechende Weisungsbefugnis gegenüber dem Geschäftsführer hätten. So stellt zwar die Prüfung und Überwachung der Geschäftsführung eine Aufgabe der Gesellschafter nach § 46 Nr. 6 GmbHG dar. Die Gesellschafterversammlung fungiert aber lediglich als Kontrollorgan der Gesellschaft, während der Geschäftsführer die täglichen Geschäfte selbstverantwortlich leitet. Gerade für den vorliegenden Fall, in welchem der alleinige und einzelvertretungsberechtigte Geschäftsführer der Erwerbsinteressentin wegen konkreter Vorkommnisse während seiner eigenen Mitgliedschaft in der Wohnungseigentümergeinschaft sich für diese als unzumutbar darstellt, kann allein die abstrakte Möglichkeit der Ausübung von Kontrollmaßnahmen durch Dritte das Fortwirken dieser Unzumutbarkeit gegenüber der juristischen Person nicht entfallen lassen. Dies gilt v. a. angesichts des Gesetzeszwecks, wonach ein Selbstschutz der Wohnungseigentümergeinschaft gewährleistet sein soll.</i>	25

Hiergegen richtet sich die Berufung des Klägers.	26
Der Kläger beantragt,	27
unter Abänderung des am 24. November 2015 verkündeten Urteils des Amtsgerichts Remscheid den Beschluss der Eigentümerversammlung zu TOP 3 vom 09. März 2015 für ungültig zu erklären und die Beklagten zu verpflichten, dem Verkauf des im Aufteilungsplan mit Nr. 14a bezeichneten Teileigentums des Klägers auf dem Hausgrundstück D. in E. durch den Kläger an die G. (haftungsbeschränkt), in H. , zuzustimmen.	28
Die Beklagten beantragen,	29
die Berufung zurückzuweisen.	30
Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird im Übrigen auf den Akteninhalt Bezug genommen.	31
II.	32
Die Berufung des Klägers ist zulässig. Sie wurde form- und fristgerecht eingelegt. Die Berufungsbegründung genügt den formellen Anforderungen des § 520 Abs. 3 Satz 2 ZPO.	33
Der Kläger rügt eine Rechtsverletzung des Amtsgerichts, die als zutreffend unterstellt rechtserheblich wäre. Entgegen der Auffassung des Amtsgerichts liege ein wichtiger Grund im Sinne des § 12 Abs. 2 WEG nicht vor.	34
III.	35
Die Berufung bleibt in der Sache ohne Erfolg.	36
Ein wichtiger Grund im Sinne des § 12 Abs. 2 WEG liegt vor bei mangelnder Sicherheit für die Erfüllung der Lastenbeitrags- und Finanzierungsverpflichtungen (OLG Frankfurt, Beschluss vom 25. Oktober 1982 – 20 W 209/82, Wohnungseigentümer 1983, 61; BayObLG, Beschluss vom 29. Dezember 1983 – 2 Z 18/83; Wohnungseigentümer 1984, 60), wenn begründete Zweifel daran bestehen, dass der Erwerber die ihm gegenüber der Gemeinschaft obliegenden finanziellen Verpflichtungen ordnungsgemäß erfüllen wird (OLG Köln, Urteil vom 15. März 1996 – 19 U 139/95, NJW-RR 96, 1296).	37
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 (Brandenburgisches Oberlandesgericht, Beschluss vom 12. Januar 2008 – 5 Wx 49/07, Wohnungseigentümer 2009, 55; OLG Frankfurt am Main, NZM 2006, 380; OLG Düsseldorf, NZM 2005, 787; OLG Hamburg, ZMR 2003, 865; ZMR 2004, 850; OLG Zweibrücken, ZMR 2006, 219). Das Zustimmungserfordernis bezweckt nämlich den Schutz der Eigentümergemeinschaft gegen das Eindringen unerwünschter Personen und die damit einhergehende Kontrolle der Person des Erwerbers. Daher darf die Verwalterzustimmung nicht wegen etwaiger Beitrags- und Wohngeldrückstände des Veräußerers verweigert werden.	38
Ein solcher wichtiger Grund kann z. B. gegeben sein, wenn der Erwerber als bisheriger Mieter der Eigentumswohnung mehrfach über Monate hinweg Mietrückstände hat	39

auflaufen lassen.

Zwar kann die Zustimmung nur in Ausnahmefällen allein wegen der Rechtsform der Erwerberin verweigert werden. 40

Jedoch kann die Zustimmung wegen bekannter Schwierigkeiten mit der Zahlungsmoral des Geschäftsführers der Erwerberin verweigert werden. 41

Die Beklagten haben substantiiert zu bisherigen Erfahrungen mit der Erfüllung von Verbindlichkeiten des Geschäftsführers der Erwerberin J. , welcher in der Vergangenheit Sondereigentümer der streitgegenständlichen Einheit gewesen ist, vorgetragen. J. war von 2005 bis 2009 Eigentümer der Sondereigentumseinheit Nr. 14. Danach war die K. GmbH als Eigentümerin eingetragen und am 22. April 2013 wurde der Kläger als Eigentümer eingetragen. 42

Seinerzeit sahen sich die Miteigentümer veranlasst, eine Sonderumlage in Höhe von 8.000,-- € zu beschließen, um nicht gezahlte Hausgelder der Einheit von Herrn J. zu refinanzieren. 43

Handelt es sich bei dem Erwerber um eine juristische Person - wie vorliegend nach §§ 5a, 13 Abs. 1 GmbHG - ist u.a. maßgeblich, dass keine Tatsachen vorliegen, die die zur Vertretung berechtigten Personen als unzuverlässig erscheinen lassen. 44

Die UG (haftungsbeschränkt) wird gemäß § 35 Abs. 1 S. 1 GmbHG durch die Geschäftsführer gerichtlich und außergerichtlich vertreten. Dementsprechend ist die G. auch bei der Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages vom 17. Dezember 2014 durch J. vertreten worden. 45

Der Geschäftsführer einer GmbH bzw. UG (haftungsbeschränkt) ist für die ordnungsgemäße Leitung und Vertretung der Gesellschaft verantwortlich. Während dieser Leitungs- und Vertretungstätigkeit obliegen ihm zahlreiche Pflichten. 46

Der Verweis auf die Gesellschafterin der G. – die I. – verfängt nicht, da J. auch alleiniger Geschäftsführer dieser Gesellschaft ist. 47

Aufgrund der Erfahrungen in der Vergangenheit – Nichtzahlung der fälligen Hausgelder, in deren Folge eine Sonderumlage erforderlich wurde - konnten die Wohnungseigentümer ihre Zustimmung verweigern. Die finanzielle Handlungsfähigkeit der Eigentümergemeinschaft ist nur gewährleistet, wenn die einzelnen Wohnungseigentümer ihre nach dem jeweiligen Wirtschaftsplan zu zahlenden Vorschüsse auf das Hausgeld regelmäßig und vollständig leisten. 48

IV. 49

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO, die Entscheidung bezüglich der vorläufigen Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 10, 713 ZPO. 50

Die Revision war nicht zuzulassen, da die Rechtssache keine grundsätzliche Bedeutung hat und die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts nicht erfordert, § 543 Abs. 2 ZPO. 51
