

letzte Aktualisierung: 27.7.2023

LG Frankfurt a. M., Urt. v. 15.6.2023 – 2-13 S 92/22

WEG §§ 9a, 12

Passivlegitimation der Wohnungseigentümergeinschaft

Die Klage auf Zustimmung zur Veräußerung des Wohnungseigentums ist nach Inkrafttreten des WEMoG auch dann gegen die GdWE zu richten, wenn eine Teilungserklärung aus dem Jahre 2001 die „Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer“ vorsieht.

Gründe

I.

Die Parteien sind die einzigen Mitglieder der WEG ... Nach § 6 der im Jahre 2001 beurkundeten Teilungserklärung bedarf es zur Veräußerung der Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer. Mit notariellem Kaufvertrag vom 17.11.2021 verkaufte die Klägerin ihren Wohnungseigentumsanteil. Die Beklagte erteilte ihre Zustimmung zu dem Verkauf auf Aufforderung bislang nicht. Wegen der Einzelheiten des Sach- und Streitstandes im Übrigen wird auf den Tatbestand des amtsgerichtlichen Urteils Bezug genommen.

Das Amtsgericht hat der Klage stattgegeben, da kein wichtiger Grund für die Versagung der Zustimmung bestehe. Die Klägerin sei mangels Aufforderung der Beklagten nicht gehalten gewesen, Erkundigungen über die Erwerberin einzuholen. Spätestens mit Übersendung der Selbstauskunft in dem Rechtsstreit lägen der Beklagten die gewünschten Informationen vor.

Die Beklagte wendet sich mit der Berufung gegen das Urteil und begehrt weiterhin die Klageabweisung. Entgegen der Ansicht des Amtsgerichts habe die Klägerin der Beklagten sämtliche Informationen über den Erwerber aktiv erteilen müssen. Die erst im Rechtsstreit vorgelegte Selbstauskunft sei völlig unzureichend, weswegen die Klage derzeit noch immer unbegründet sei. Neben den Angaben zur Person der Erwerberin bedürfe es Angaben und Nachweise zu den monatlichen Einnahmen und Ausgaben, ggf. hilfsweise über das Aktiv- und Passivvermögen. Die Beklagte habe die Zustimmung bislang nicht endgültig verweigert. Sie sei aber „alarmiert“, weil die Erwerberin offensichtlich den Kaufpreis finanzieren müsse ... Die Klägerin verteidigt die angefochtene Entscheidung und vertritt die Ansicht, nach dem Wortlaut und dem Sinn und Zweck der Regelung in § 12 WEG seien die übrigen Wohnungseigentümer und nicht der Verband passivlegitimiert. Im Übrigen habe die Beklagte die geforderte Selbstauskunft erhalten. ... Wegen des weiteren Parteivortrages in der Berufungsinstanz wird auf die gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

II.

Die Berufung ist zulässig. Die Beklagtenvertreter haben die Berufungsbegründung zwar innerhalb der verlängerten Berufungsbegründungsfrist am 24.11.2022 entgegen § 130d S. 1 ZPO nur per Fax eingereicht. Sie haben aber zugleich dargelegt, dass eine Einreichung per beA nicht möglich war und dies durch eine Mitteilung über eine Störung des beA-Systems ausreichend glaubhaft gemacht. Damit blieb die Einreichung per Fax gemäß § 130d S. 2, 3 ZPO zulässig.

Die Berufung ist auch begründet. Die Beklagte als Wohnungseigentümerin ist nicht passivlegitimiert für die Klage auf Zustimmung zu der Veräußerung des Wohnungseigentums der Klägerin. Insoweit liegt die Zustimmungsverpflichtung bei der GdWE, so dass im Falle der Zustimmungsverweigerung diese – und nicht die einzelnen Wohnungseigentümer individuell – auf dem Klageweg in Anspruch genommen werden müssen.

Bei einer Vereinbarung über die Zustimmung der „anderen Wohnungseigentümer“ war insoweit bereits nach altem Recht streitig, ob alle Wohnungseigentümer individuell zustimmen mussten (vgl. BeckOGK/Skauradszun, 1.12.2019, WEG § 12 Rn. 16) oder ob ein Mehrheitsbeschluss der übrigen Wohnungseigentümer ausreichte und es sich damit letztlich um eine Gemeinschaftsaufgabe handelte (Bärmann/Suilmann, 14. Aufl. 2018, WEG § 12 Rn. 23).

Nach dem WEMoG werden abweichende Ansichten dazu vertreten, wer zustimmungsberechtigt im Sinne des § 12 Abs. 1 WEG ist, wenn die Teilungserklärung – wie hier – die Zustimmung der Wohnungseigentümer verlangt. Teilweise wird vertreten, dass in der Regel und im Zweifel die Erteilung bzw. Nichterteilung der Zustimmung Aufgabe des Verbands sei, wenn die Vereinbarung nicht ausdrücklich regelt, für wen der Zustimmungsberechtigte handelt (vgl. BeckOGK/Skauradszun, 1.3.2023, WEG § 12 Rn. 15; Bärmann/Suilmann, 15. Aufl. 2023, WEG § 12 Rn. 24). Teilweise wird die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer jedenfalls dann als richtiger Anspruchsgegner angesehen, wenn Verwalterzustimmung vereinbart ist (vgl. BeckOK WEG/Hogenschurz, 52. Ed. 3.4.2023, WEG § 12 Rn. 72; Jennißen/Grziwotz, WEG, 7. Aufl. 2022, § 12 Rn. 31; Bärmann/Göbel, 15. Aufl. 2023, WEG § 43 Rn. 41, Fn. 139; Grüneberg/Wicke, BGB, 82. Aufl. 2023, § 12 WEG, Rn. 13). Nach anderer Ansicht ist die Klage auf Erteilung der Zustimmung gegen den zu richten, von dessen Zustimmung die Veräußerung nach der Gemeinschaftsordnung abhängt; die Klage ist danach gegen den Verwalter oder gegen die Wohnungseigentümer individuell zu richten (vgl. Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG § 12 Rn. 71; Bärmann/Pick/Emmerich WEG § 12 Rn. 36; AG Heidelberg, Beschluss vom 19.03.2021 – 45 C 2/21, ZWE 2021, 269 ff.).

Nach Auffassung der Kammer ist die erste Auffassung zutreffend. Die Vereinbarung der Zustimmung der „anderen Wohnungseigentümer“ ist objektiv-normativ auszulegen, wobei die Auslegung gemäß § 47 WEG im Lichte der Neufassung des WEG zu erfolgen hat (BeckOGK/Skauradszun, 1.3.2023, WEG § 12 Rn. 15).

Zwar spricht der Wortlaut zunächst für eine individuelle Zustimmung sämtlicher anderen Wohnungseigentümer. Wie das Reichsgericht aber bereits für eine vergleichbare in der Satzung einer GmbH enthaltene Klausel, dass die Abtretung von Geschäftsanteilen von „der Zustimmung der Gesellschafter“ abhängig ist, entschieden hat (RGZ 159, 282 (279)), ist die Regelung objektiv unklar, da sie auch den Sinn haben kann, dass über diese Angelegenheit die Mehrheit – dort der Gesellschafterversammlung und damit letztlich der Gesellschaft – entscheidet oder aber die individuelle Zustimmung eines jeden Gesellschafters erforderlich ist.

Dieses Problem stellt sich ebenso hier.

Bei der Zustimmung zu einer Veräußerung des Wohneigentums gemäß § 12 Abs. 1 WEG handelt es sich im Zweifel um eine Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums, für die nunmehr alleine die GdWE zuständig ist (§ 18 Abs. 1 WEG). Eine Zuständigkeit der einzelnen Wohnungseigentümer besteht abgesehen von der Beschlussfassung im Rahmen der Eigentümerversammlung bzw. bei Notmaßnahmen nicht mehr. Von der Veräußerung betroffen ist zudem nicht nur das Sondereigentum des veräußerungswilligen Eigentümers, sondern maßgeblich auch die Gemeinschaft. Durch das Erfordernis der Zustimmung soll daher ein Schutz dagegen erfolgen, dass das Wohnungseigentum in die Hand eines persönlich oder finanziell unzuverlässigen Erwerbers gerät (vgl. BGH, Beschluss vom 11.10.2012 – V ZB 2/12, NJW 2013, 299, 300, Rn. 13). Betroffen hiervon ist aber zumindest im neuen Recht alleine die Gemeinschaft im Rahmen ihrer Verwaltungszuständigkeit, die Rechtsbeziehungen der Eigentümer untereinander sind, und dies war eines der zentralen Ziele der WEG-Reform 2020, weitgehend gekappt worden.

Zwar ist der Wortlaut des § 12 Abs. 1 WEG bei der Neufassung des WEG unverändert geblieben. Durch die Begründung zum Gesetzentwurf des WEMoG (BT-Drs. 19/18791, S. 58) zu § 18 Abs. 1 WEG wird aber deutlich, dass es sich bei Pflichten im Rahmen der Verwaltung „stets um Pflichten der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer“ handelt (vgl.

BeckOGK/Skauradszun, 1.3.2023, WEG § 12 Rn. 15). Im Übrigen spricht auch die Regelung des § 12 Abs. 4 WEG für das Erfordernis der Zustimmung der GdWE. Nach dieser Regelung können die Wohnungseigentümer mit einfacher Mehrheit nach § 25 Abs. 1 WEG beschließen, dass eine Veräußerungsbeschränkung nach § 12 Abs. 1 WEG aufgehoben wird. Wenn aber die grundsätzliche Zustimmungsbedürftigkeit zu Veräußerungen von der Gemeinschaft aufgehoben werden kann, dann muss auch die – weniger weitgehende – Erteilung oder Versagung der Zustimmung im Einzelfall durch die Gemeinschaft erfolgen.

Bei der Auslegung der Vereinbarung ist hier zudem zu berücksichtigen, dass die Teilungserklärung aus dem Jahr 2001 und damit aus der Zeit vor der Entscheidung des BGH über die Rechtsfähigkeit der WEG (Beschluss vom 02.06.2005 – V ZB 32/05, NJW 2005, 2061 ff.) stammt. Aus der Formulierung in der Teilungserklärung, die Veräußerung bedürfe der Zustimmung „der anderen Wohnungseigentümer“ kann damit nicht geschlossen werden, dass die in der WEG verbleibenden Eigentümer und nicht die GdWE zustimmungsberechtigt sein sollten. Denn die Zustimmung der Gemeinschaft konnte im Jahr 2001 noch nicht vorgesehen werden. Insoweit ist die Teilungserklärung vor dem Hintergrund der Strukturänderungen durch das WEG in den Jahren 2007 und das WEMoG auszulegen. Vereinbarungen, die mit den Neuregelungen des Verwaltungssystems der WEG nicht (mehr) in Übereinstimmung zu bringen sind, sind insoweit an das neue Recht anzupassen, dies betrifft insbesondere – wie hier – Aufgabenzuschreibungen an Eigentümer oder Verwalter, die nach neuem Recht dem Verband zukommen (vgl. BeckOK WEG/Elzer Rn. 8; BeckOK BGB/Zscheschack/Orthmann, 66. Ed. 1.5.2023, WEG § 47 Rn. 7). Dass die Gemeinschaft nur aus zwei Einheiten besteht, ändert an der Auslegung nichts. Denn nach der Rechtsprechung des BGH unterliegt auch die Zweiergemeinschaft den normalen Verwaltungsregeln des WEG (BGH ZWE 2021, 128). Unzuträglichkeiten sind damit auch nicht verbunden, denn wenn die Gemeinschaft keinen Verwalter hat, vertritt der nicht klagende Wohnungseigentümer diese im Wege der kupierten Gesamtvertretung alleine (BGH NJW 2022, 3003).

Für die Zuständigkeit des Verbands spricht auch ein Vergleich mit dem Gesellschaftsrecht. Auch hier stellt sich für die GmbH ein vergleichbares Problem (dazu RGZ 159, 272 – vgl. § 15 Abs. 5 GmbHG), während gem. § 68 Abs. 2 S. 1 AktG die Übertragung von Namensaktien nur an die Zustimmung der Gesellschaft gebunden werden kann. Soweit bei einer GmbH mit personalistischem Zuschnitt (Familiengesellschaft) im Zweifel von der Zustimmung aller anderen Gesellschafter auszugehen sein soll (vgl. RGZ 159, 272, 278 f.; Henssler/Strohn GesR/Verse, 5. Aufl. 2021, GmbHG § 15 Rn. 92 mwN), kann dies nicht auf das WEG-Recht übertragen werden. Denn während die Zustimmung im GmbH-Recht dem Schutz vor ungewollten Veränderungen im Gesellschafterkreis dient und die Veräußerlichkeit von Geschäftsanteilen sogar ganz ausgeschlossen werden kann, ist die Verweigerung der Zustimmung im WEG-Recht nur aus wichtigem Grund möglich (§ 12 Abs. 2 S. 1 WEG). Ein wichtiger Grund zur Versagung der Zustimmung zu einer Veräußerung von Wohnungseigentum ist gegeben, wenn der vorgesehene Erwerber voraussichtlich keine Gewähr dafür bietet, sich persönlich in die Gemeinschaft einzuordnen, wenn er im Hinblick auf die Verteilung gemeinschaftlicher Lasten wirtschaftliche Bedenken rechtfertigt oder wenn er voraussichtlich durch die Nichterfüllung gemeinschaftsbezogener Pflichten den Gemeinschaftsfrieden nachhaltig stören wird (BGH, Urt. v. 25.09.2020 – V ZR 300/18, NZM 2021, 41, 43 f., Rn. 23). Durch das Erfordernis der Zustimmung soll ein Schutz davor erfolgen, dass Wohnungseigentum in die Hand eines persönlich oder finanziell unzuverlässigen Erwerbers gerät (BGH, Urt. v. 18.10.2019 – V ZR 188/18, ZWE 2020, 188, Rn. 13). Der wichtige Grund muss objektiv vorliegen und nicht nur subjektiv von den Wohnungseigentümern so empfunden werden; notwendig sind konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine gemeinschaftswidrige Gefahr

für das Funktionieren der Wohnungseigentümergeinschaft besteht, die letztlich das weitere Zusammenleben in der Wohnungseigentümergeinschaft unzumutbar macht (Hügel/Elzer, 3. Aufl. 2021, WEG § 12 Rn. 56). Da die Zustimmung nur aus – nachprüfbaren – wichtigen Gründen verweigert werden darf, ist eine Differenzierung bei der Auslegung von Zustimmungsvereinbarungen hinsichtlich der Mitgliederzahl der WEG nicht vorzunehmen (a.A. Lafontaine in: Herberger/Martinek/Rüßmann/Weth/Würdinger, jurisPK-BGB, 9. Aufl., § 12 WEG 1. Überarbeitung [Stand: 15.04.2021] Rn. 27).

Nach alledem ist die Teilungserklärung dahingehend auszulegen, dass die Zustimmung gegen die GdWE gerichtlich durchzusetzen ist, so dass die Klage gegen den Wohnungseigentümer mangels Passivlegitimation abzuweisen war.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO. Die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO. Die Revision war zuzulassen, da sich die vorliegende Konstellation in einer unbestimmten Vielzahl von Fällen stellt und eine Leitentscheidung durch den Bundesgerichtshof erfordert.

Der Streitwert für den Rechtsstreit war nach § 49 GKG auf € 42.000,00 (20% des Kaufpreises) festzusetzen (vgl. BGH, Beschluss vom 18.01.2018 – V ZR 71/17, NJW-RR 2018, 775 f.).