

Landgericht Köln

BESCHLUSS

§§ 12, 27 WEG

- 1. Stimmt die Gemeinschaft einer Veräußerung eines Teileigentümers nicht zu, beeinträchtigt der Negativbeschluss die Rechte des Klägers nicht, namentlich entfaltet er keine Sperrwirkung für eine erneute Beschlussfassung der Wohnungseigentümer über denselben Gegenstand (vgl. OLG München ZMR 2007, 304).**
- 2. Der Anspruch auf Erteilung zur Zustimmung zur Veräußerung steht ausschließlich dem Veräußerer des betreffenden Wohnungs- oder Teileigentums zu, weil dieser durch die Anordnung der Zustimmungspflicht in seiner freien Verfügungsbefugnis beschränkt wird. Dem Erwerber steht demgegenüber kein Anspruch zu.**
- 3. Selbst wenn der Verwalter, die Zustimmung auf Weisung der Wohnungseigentümer versagt, kann der veräußerungswillige Wohnungseigentümer in einem gegen den Zustimmungsberechtigten gerichteten Verfahren über einen Antrag auf Abgabe der Zustimmungserklärung eine gerichtliche Entscheidung herbeiführen.**
- 4. Für die gerichtliche Entscheidung kommt es dann auf die tatsächlichen Verhältnisse im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung an (vgl. BayObLG NZM 2003,481), so dass ein bestandskräftiger, die Zustimmung ablehnender Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft der gerichtlichen Entscheidung nicht entgegen steht.**

LG Köln, Beschluss vom 22.12.2008; Az.: 29 S 34/08

Tenor:

Die Berufung des Klägers zu 1) gegen das Urteil des Amtsgerichts Siegburg vom 02.05.2008 (150 C 68/07) wird zurückgewiesen.

Der Kläger zu 1) trägt die Kosten des Berufungsverfahrens.

Der Wert des Streitgegenstandes für die Berufungsinstanz wird auf 12.000,00 EUR festgesetzt.

Gründe

Die zulässige Berufung hat aus den zutreffenden Gründen der angefochtenen Entscheidung, die durch das Berufungsvorbringen nicht entkräftet werden, keine Aussicht auf Erfolg. Die Rechtssache hat auch keine grundsätzliche Bedeutung und

eine Entscheidung ist zur Fortbildung des Rechts oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung ebenfalls nicht erforderlich (§ 522 Abs. 2 S. 1 ZPO).

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Gründe des Kammerbeschlusses vom 28.08.2008 Bezug genommen.

Die Darlegungen des Klägers zu 1) in dem Schriftsatz vom 26.9.2008 rechtfertigen keine andere Entscheidung.

Dem Kläger fehlt das für die Anfechtung des Beschlusses zu TOP 4 erforderliche Rechtsschutzinteresse, weil der Negativbeschluss keine Rechte des Klägers beeinträchtigt, namentlich keine Sperrwirkung für eine erneute Beschlussfassung der Wohnungseigentümer über denselben Gegenstand entfaltet (vgl. OLG München ZMR 2007, 304). Einen Anspruch auf eine positive Beschlussfassung, wie sie der Kläger mit seinem Verpflichtungsantrag erstrebt, steht ihm nicht zu. Denn der Anspruch auf Erteilung zur Zustimmung zur Veräußerung steht ausschließlich dem Veräußerer des betreffenden Wohnungs- oder Teileigentums zu, weil dieser durch die Anordnung der Zustimmungspflicht in seiner freien Verfügungsbefugnis beschränkt wird. Dem Erwerber steht demgegenüber kein Anspruch zu (vgl. Rieke/Schmid-Schneider, WEG, § 12 Rn. 74).

Soweit der Kläger darlegt, dass der Verwalter durch den ablehnenden Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft verbindlich angewiesen worden sei, der Veräußerung nicht zuzustimmen und nunmehr eine Klage auf Zustimmung gegen den Verwalter keine Aussicht auf Erfolg habe, da der Verwalter durch die negative Entscheidung der Wohnungseigentümergeinschaft gebunden sei, vermag die Kammer dieser Argumentation nicht zu folgen. Selbst wenn der Verwalter, die Zustimmung auf Weisung der Wohnungseigentümer versagt, kann der veräußerungswillige Wohnungseigentümer in einem gegen den Zustimmungsberechtigten gerichteten Verfahren über einen Antrag auf Abgabe der Zustimmungserklärung eine gerichtliche Entscheidung herbeiführen (vgl. Bärmann-Wenzel, WEG, 10. Aufl. § 12 Rn. 46, 47). Für die gerichtliche Entscheidung kommt es dann auf die tatsächlichen Verhältnisse im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung an (vgl. BayObLG NZM 2003, 481), so dass ein bestandskräftiger, die Zustimmung ablehnender Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft der gerichtlichen Entscheidung nicht entgegen steht.