

LG Karlsruhe hielt es am 7.4.2009 (Az. 11 S 56/08) auch noch für eine zulässige Wohnnutzung, wenn der Eigentümer an Feriengäste vermietet und diesen einen Putz- und Wäscheservice bietet.

Als unzulässige gewerbliche Nutzung, stufte dagegen das OLG Saarbrücken am 3.2.2006 (Az. 5 W 115/05) die Vermietung als möblierte Wohnung an Kunden eines benachbarten Hotels ein, die einige Wochen bleiben wollten und den üblichen Hotelerservice erhalten sollten. Dieser Betrieb störe mehr als die erlaubte Wohnnutzung. Untersagt wurde auch ein Altenheim in drei von insgesamt acht Wohnungen einer Wohnanlage. Das sei eine gewerbliche Nutzung, die den Wohnwert der übrigen Wohnungen mindere, urteilte das OLG Hamm am 1.2.1988 (Az. 15 W 349/87).

ENTZIEHUNG DES WOHNUNGSEIGENTUMS

Die Eigentümergemeinschaft (EG) kann ein Mitglied, das gröblich seine wohnungseigentumsrechtlichen Pflichten verletzt hat, zum Verkauf seiner Wohnung zwingen. Dazu ist eine Klage zu erheben, für die hohe Gerichts- und Anwaltskosten anfallen, wenn sie scheitert. Die Richter prüfen sehr genau, ob eine weitere Zusammenarbeit für die Gemeinschaft wirklich unzumutbar ist.

WIE KANN DIE GEMEINSCHAFT EIN UNZUMUTBARES MITGLIED LOSWERDEN?

Rechtsgrundlage

Die EG kann von einem ihrer Mitglieder die Veräußerung seiner Wohnung verlangen, wenn es seine Verpflichtungen gegenüber den übrigen Eignern so schwer verletzt hat, dass ihnen eine Fortsetzung der Gemeinschaft mit ihm nicht mehr zugemutet

werden kann. So steht es in § 17 (1) WEG. Der zweite Abschnitt dieses Paragraphen nennt die zwei wichtigsten Arten von Verfehlungen, die den Rauswurf eines Eigentümers rechtfertigen:

- Trotz Abmahnung verletzt er wiederholt gröblich seine Pflichten nach § 14 WEG, wonach er sein Sondereigentum instand zu halten und das Sonder- bzw. Gemeinschaftseigentum so rücksichtsvoll zu gebrauchen hat, dass den Miteignern möglichst kein Nachteil erwächst, wobei dies nicht zwingend schuldhaft geschehen muss.
- Er kommt fortgesetzt den nach § 16 WEG bestehenden Zahlungsverpflichtungen nicht nach. Darunter kann im Einzelfall sowohl die Nichtzahlung fallen als auch die fortlaufend unpünktliche Erfüllung des Hausgeldanspruchs.

Wahlmöglichkeiten

Hat der unliebsame Eigentümer entsprechend hohe Schulden gegenüber der Eigentümergemeinschaft, kann sie ihn aber statt nach § 17 WEG auch aufgrund ihrer Forderungen, die er nach § 16 WEG zu zahlen hat, loswerden. Da bei ihm die Mahnungen, die der Verwalter verschickte, keinen Erfolg brachten, kann sie ihre Geldforderungen mit einem gerichtlichen Mahnverfahren oder einer Klage titulieren lassen. Die Gerichts- und Anwaltsgebühren richten sich dabei nach der Höhe der Schulden. Bei 10.000 Euro und kostengünstigem Prozessverlauf fallen für beide Parteien insgesamt Gerichts- und Anwaltskosten von rund 5.000 Euro an. Wenn der Verwalter und der von ihm beauftragte Anwalt das Verfahren sorgfältig vorbereiten, ist das Risiko, dass die Gemeinschaft vor Gericht unterliegt, gering. Bei Erfolg der Klage muss der Schuldner auch die Kosten der Gemeinschaft übernehmen. Liegt der Gemeinschaft der Vollstreckungstitel vor und der säumige Eigentümer zahlt noch immer nicht, kann sie die Zwangsversteigerung betreiben und sich so von ihrem problematischen Mitglied trennen. Mehr dazu bei → Zahlungspflicht.

Eine Klage auf Entziehung des Wohnungseigentums nach § 17 WEG kommt wesentlich teurer. Denn hier wird nicht um einige

Tausend Euro gestritten, sondern um die gesamte Eigentumswohnung. Und es besteht durchaus das Risiko, dass der Richter das Fehlverhalten des Eigentümers nicht schlimm genug findet, um eine Entziehung zu rechtfertigen. Dann müsste die Gemeinschaft die eigenen Verfahrenskosten und die ihres unliebsamen Mitglieds tragen. Gleichwohl bleibt nur dieser Klageweg, um es loszuwerden, wenn es zwar wiederholt schwer gegen seine Pflichten verstößt oder Miteigentümer beleidigt bzw. gar tätlich angreift, aber zumindest halbwegs zuverlässig zahlt.

Die Klage auf Eigentumsentziehung ist objektbezogen. Hat daher ein Wohnungseigentümer mehrere Einheiten, ist für jedes Wohnungseigentum die Entziehung gesondert zu prüfen. Bei belästigendem Gebrauch nur einer Wohneinheit könnte das Eigentum auch nur diesbezüglich entzogen werden.

WELCHES VERHALTEN RECHTFERTIGT EINE ENTZIEHUNG DES WOHNUNGSEIGENTUMS?

Gravierendes Fehlverhalten

Der Schutz des Eigentums, den das Grundgesetz in Artikel 14 garantiert, gewährleistet, dass eine Entziehung des Eigentums nur als letztes Mittel gegen einen gemeinschaftsschädigenden Wohnungseigentümer eingesetzt werden kann. Bevor die EV darüber entscheidet, ob sie eine Entziehungsklage erheben soll, wird deshalb der Verwalter eine chronologische Liste seiner Verfehlungen aufstellen. In ihr sollte er das Fehlverhalten präzise beschreiben, jeweils versehen mit Datum und gegebenenfalls der Uhrzeit sowie den Namen etwaiger Zeugen. Typische Entziehungsgründe sind wiederholte üble Nachrede über Miteigner, Beschimpfungen, Drogenkonsum in Gemeinschaftsflächen, Tätlichkeiten, ständige Lärmbelästigung, mehrfache Beschädigung und Verschmutzung des Gemeinschaftseigentums oder anhaltend üble Gerüche aus der Wohnung. Angemessen kann eine Entziehung auch sein, wenn ein Eigentümer jahrelang seinen Zahlungspflichten erst nachkam, nachdem ihn die Gemeinschaft

dazu in einem Gerichtsverfahren gezwungen hatte. So urteilte der BGH am 19.1.2007 (Az. V ZR 26/06).

In der Liste der Missetaten wäre auch aufzuführen, welche Gegenmaßnahmen die Gemeinschaft daraufhin ergriffen hat. Wenn sie nach den Fehlritten des missliebigen Eigentümers immer wieder zur Tagesordnung überging, hatte er – so die wohlwollende Unterstellung mancher Richter – gar nicht erkennen müssen, wie sehr er das Zusammenleben in der Wohnanlage belastete. Deshalb ist es für den Erfolg einer Entziehungsklage notwendig, dass die Gemeinschaft den Störenfried nicht nur mehrfach abgemahnt hat, sondern bereits einmal oder gar mehrmals wegen seiner Verstöße gegen die Hausordnung, etwa Lärmbelästigung, oder gegen allgemeine Gesetze, zum Beispiel fortwährende Beleidigungen, bei Gericht verklagt hat. Setzt ein Wohnungseigentümer, gegen den ein gerichtliches Verfahren auf Entziehung des Wohnungseigentums anhängig ist, sein Verhalten fort, so ist für den BGH (Urteil vom 25.1.2019, Az. V ZR 141/17) eine weitere Abmahnung entbehrlich.

Kritische Vorprüfung

Anhand der Liste der Verstöße sollte die EV bzw. ihr Verwaltungsbeirat gemeinsam mit dem Verwalter und einem im WEG-Recht erfahrenen Anwalt kritisch prüfen, ob die Störungen ausreichen, um das Ausscheiden des störenden Eigentümers zu erzwingen. Aber nicht nur die Vergangenheit zählt: Die Entziehung wird vom Gericht nur genehmigt, wenn damit zu rechnen ist, dass sich die Störungen weiter fortsetzen. Soll die Entziehung versucht werden, sollte die Gemeinschaft mit dem Anwalt auch beraten, wie sich vermeiden lässt, dass der Störenfried die geplante Aktion vereitelt, indem er zum Beispiel seine Wohnung an einen Freund verschenkt und dafür ein im



Kaum Schutz vor Querulanten

Geringe Chancen besitzen Gemeinschaften, wenn sie Querulanten aus der Wohnanlage verbannen wollen. Regelmäßige Beschlussanfechtungen berechtigen nämlich nur im Ausnahmefall zur Eigentumsentziehung, wenn diese etwa nur bezwecken, Verwalter zu vergraulen und einen verwalterlosen Zustand herzustellen, urteilte der BGH am 5.4.2019 (Az. V ZR 339/17).

Grundbuch abgesichertes Nutzungsrecht erhält. Dann wäre die Lage juristisch noch komplizierter, denn die Gemeinschaft könnte sich nur wegen Verstößen, die sich nach dem Eigentumswechsel eintreten, an den neuen Eigentümer wenden. Und der würde wohl allenfalls pro forma seinen Mieter zur Mäßigung mahnen. Weitere Probleme könnten vor Gericht entstehen, wenn sich die Verstöße des Störenfrieds nicht sicher belegen lassen. Gehört die Wohnung Eheleuten gemeinsam, kann das Eigentum insgesamt entzogen werden, auch wenn nur einer der beiden Anlass zur Entziehung des Wohnungseigentums gegeben hat, entschied der BGH am 14.9.2018 (Az. V ZR 138/17).

WIE LÄUFT EINE ENTZIEHUNG DES WOHNUNGSEIGENTUMS AB?

Abmahnung

Bevor die EV beschließt, eine Klage zur Eigentumsentziehung einzureichen, muss der störende Eigentümer eine Abmahnung erhalten. Darauf kann die Gemeinschaft nur verzichten, wenn absolut sicher ist, dass sie wirkungslos bleibt, betonte der BGH in einem Beschluss vom 19.1.2007 (Az. V ZR 26/06). Die Abmahnung soll ihm seine Pflichtverletzungen, die nun drohenden Konsequenzen sowie die Möglichkeiten aufzeigen, eine Eigentumsentziehung doch noch zu vermeiden. Die Abmahnung erfolgt in der Regel durch Beschluss der EV. Diesen Beschluss kann jedoch der Störenfried anfechten. Der bessere Weg: Eine Abmahnung kann auch der Verwalter verfassen, der dafür nicht auf einen Beschluss der EV warten muss. Zudem wäre diese Abmahnung nicht selbstständig anfechtbar. Verstößt der Abgemahnte bald darauf erneut mindestens zweimal gröblich gegen jene Pflichten, die Gegenstand der Abmahnung waren, ist seine Böswilligkeit bewiesen. Eine Klage auf Entziehung könnte dann den erhofften Erfolg bringen.

Beschluss

Den Beschluss, einen Eigentümer auf Entziehung seines Eigentums zu verklagen, muss die EV mit einfacher Mehrheit fassen.

Der auszuschließende Eigentümer kann bei der Diskussion mitwirken, aber nicht mitabstimmen (§ 25 (4) WEG). Die Beschlussfassung ist zwar im Gesetz nicht mehr als Voraussetzung der Entziehung ausdrücklich erwähnt, die Novellierung des WEG zum 1.1.2020 dürfte aber insoweit zu keiner inhaltlichen Änderung geführt haben.

Jeder Eigentümer, auch der Störenfried, kann die Entscheidung mit einer Anfechtung beim Amtsgericht prüfen lassen. Das dürfte jedoch nur beurteilen, ob der Beschluss ordnungsgemäß zustande kam, hinreichend bestimmt ist und das abgemahnte Verhalten abstrakt einen Entziehungsbeschluss rechtfertigt, entschied der BGH am 5.4.2019 (Az. V ZR 339/17). Darüber, ob eine Entziehung angemessen ist, muss anschließend in einem separaten Verfahren geurteilt werden.

Erfolg

Im Verfahren kann der Richter vor einem Urteil einen gerichtlichen Vergleich nach § 17 (4) WEG anregen. Verständigen sich die Streitparteien darauf, ergeht kein Urteil. Stattdessen könnte ein Termin festgelegt werden, bis zu dem der Eigentümer die Wohnung am Markt verkauft haben muss. Allerdings sollte die Gemeinschaft in begründeten Fällen Kaufanwärter ablehnen können. Oder sie erhält ein Vorkaufsrecht. Kommt es nicht rechtzeitig zu einem Verkauf, könnte die Gemeinschaft ein Kaufrecht zum gerichtlich festgestellten Verkehrswert erhalten. Gibt es keinen Vergleich, fällt der Richter sein Urteil. Hat die Klage auf Entziehung des Eigentums Erfolg, kann die Eigentümergemeinschaft nach § 17 (4) WEG die Zwangsversteigerung einleiten.

Fazit: Vom Beschluss der Eigentümergemeinschaft, die Entziehung einzuleiten, bis zur Grundbuchumschreibung auf einen hoffentlich verträglichen, neuen Eigentümer vergehen in der Regel gut zwei Jahre.