

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [0188]

Entziehungsklage bei Wohnungseigentum wegen Störung nur durch einen der beiden Bruchteilseigentümer

1. Wohnungseigentum in Bruchteilseigentum kann insgesamt entzogen werden, wenn auch nur einer der Miteigentümer einen Entziehungstatbestand nach § 18 Abs.1 und Abs.2 Nr.1 WEG verwirklicht.

2. Der nicht störende Miteigentümer ist aber entsprechend § 19 Abs.2 WEG berechtigt, die Wirkungen des Entziehungsurteils bis zur Erteilung des Zuschlags dadurch abzuwenden, dass er den Miteigentumsanteil des störenden Miteigentümers selbst erwirbt, den störenden Miteigentümer dauerhaft und einschränkungslos aus der Wohnanlage entfernt und dass er der Wohnungseigentümergemeinschaft alle Kosten ersetzt, die durch die Führung des Entziehungsrechtsstreits und die Durchführung eines Zwangsversteigerungsverfahrens zur Durchsetzung des Entziehungsanspruchs entstanden sind.

BGH, Urteil vom 14.09.2018 – V ZR 138/17

Der Fall:

Ein Bruchteilseigentümer beschmierte wiederholt das Treppenhaus, eine Hinweistafel im Eingangsbereich der Anlage, eine Wohnungstür und Briefkästen anderer Wohnungseigentümer mit beschimpfenden Schriftzügen. Er beleidigte wiederholt andere Wohnungseigentümer lautstark in Fäkalsprache mit rassistischem Vokabular. Ferner kam es mehrfach zu erheblichen Körperverletzungen. Eine Abmahnung erfolgte. Die Veranlassung den Störer nicht, sein Verhalten zu ändern. Er führt sein Verhalten auf eine psychische Störung aus dem Formenkreis der Paranoia zurück, ist aber nicht schuldunfähig.

Das Problem:

Ist aufgrund dieses Verhaltens auch die nicht störende Bruchteilseigentümerin zur Veräußerung ihres Miteigentumsanteils verpflichtet oder beschränkt sich der Entziehungsanspruch auf die Entziehung des Miteigentumsanteils des störenden Miteigentümers?

Die Entscheidung des BGH:

Wohnungseigentum in Bruchteilseigentum kann insgesamt entzogen werden, wenn auch nur einer der Miteigentümer einen Entziehungstatbestand nach § 18 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 WEG verwirklicht. Der nicht störende Miteigentümer ist aber entsprechend § 19 Abs. 2 WEG berechtigt, die Wirkungen des Entziehungsurteils bis zur Erteilung des Zuschlags dadurch abzuwenden, dass er den Miteigentumsanteil des störenden Miteigentümers selbst erwirbt, den störenden Miteigentümer dauerhaft und einschränkungslos aus der Wohnanlage entfernt und dass er der Wohnungseigentümergemeinschaft alle Kosten ersetzt, die durch die Führung des Entziehungsrechtsstreits und die Durchführung eines Zwangsversteigerungsverfahrens zur Durchsetzung des Entziehungsanspruchs entstanden sind.

Die Entziehungsklage nach §§ 18 und 19 WEG soll den Wohnungseigentümern eine effektive Möglichkeit geben, den Gemeinschaftsfrieden wiederherzustellen, wenn er durch das Verhalten eines Wohnungseigentümers - vom Gesetzgeber „Störenfried“ genannt (vgl. BT-Drucks. I/252 S. 27) - nachhaltig gestört ist. Sie ist aber nur als letztes Mittel gedacht.

Den Zweck, den Störenfried aus der Wohnanlage zu entfernen, kann der Entziehungsanspruch bei einer Beschränkung auf den Miteigentumsanteil des Störenfrieds nicht,

jedenfalls nicht effizient, erreichen. Die Zwangsversteigerung des Miteigentumsanteils wird voraussichtlich nur selten gelingen, weil das Interesse von Bietern regelmäßig sehr gering sein wird. Ziel des Entziehungsanspruchs ist nicht die formale Änderung der Eigentumsverhältnisse, sondern die Entfernung des Störenfrieds aus der Anlage.

§ 18 WEG weist in diesem Fall eine unbeabsichtigte Lücke auf, die durch die entsprechende Anwendung der Abwendungsbefugnis nach § 19 Abs. 2 WEG zu schließen ist.

Praxis-Tipp:

Die kreative Lösung über die Abwendungsbefugnis des Nichtstörers wird selten praktische Bedeutung erlangen. Wenn der Nichtstörer es bisher trotz Abmahnung nicht geschafft hat, den Störer zum Auszug o.ä. zu veranlassen, wird er den status quo auch später selten ändern können.



Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht