

»» Wohnungseigentumsrecht «« von RA Rüdiger Fritsch [0228]

Abmahnung zum Entzug des Eigentums

Das Verfahren zur Entziehung des Wohnungseigentums gem. §§ 18, 19 WEG stellt die schwerwiegendste Sanktion dar, die das Wohnungseigentumsrecht kennt.

In der Praxis wird von diesem letzten Mittel allerdings nur selten Gebrauch gemacht, weil die Zwangsversteigerung des Wohnungseigentums wegen Beitragszahlungsrückständen üblicherweise einfacher und schneller zum Ziel führt. Soll aber die Entfernung eines aus anderen Gründen als untragbar empfundenen Mit Eigentümers aus der Gemeinschaft betrieben werden, so führt bei Härtefällen kein Weg am Eigentumsentziehungsverfahren vorbei. So kann beschlossen werden, von demjenigen Wohnungseigentümer, der trotz Abmahnung wiederholt gröblich gegen die ihm obliegenden Pflichten derart verstößt, dass den anderen Eigentümern eine Fortsetzung der Gemeinschaft mit ihm nicht weiter zumutbar ist, sein Wohnungseigentum zu veräußern. Geschieht dies nicht, so kann aus einem zu erwirkenden Urteil die Zwangsversteigerung betrieben werden. Welche Stolpersteine dabei von den das Entziehungsverfahren betreibenden Wohnungseigentümern zu beachten sind, hat der BGH in seiner aktuellen Entscheidung vom 5.4.2019 (Az. V ZR 339/17) aufgezeigt.

Der Fall:

Wohnungseigentümer W überzieht seit Jahren die anderen Mitglieder der Gemeinschaft mit regelmäßig erhobenen Beschlussanfechtungsklagen. Dabei hat es W auch auf den jeweils amtierenden Verwalter abgesehen, der flächendeckend mit Anschreiben, Aufforderungen, Androhungen, dem Verlangen nach umgehender Amtsniederlegung sowie nach

Abhaltung einer außerordentlichen Eigentümerversammlung zum Zwecke der Abwahl des Verwalters aus wichtigem Grund überzogen wird.

Deswegen hatten schon mehrere Verwalter den Verwaltervertrag mit der Gemeinschaft nicht mehr verlängert. Als W dieses Vorgehen gegen den gerade erst neu bestellten Verwalter fortsetzt, beschließen die übrigen Eigentümer, den W diesbezüglich abzumahnern und drohen den Eigentumsentzug gem. §§ 18, 19 WEG an. Hiergegen erhebt W umgehend Anfechtungsklage.

Das Problem:

Fraglich ist, ob der von einem Abmahnungsbeschluss betroffene Wohnungseigentümer überhaupt berechtigt ist, diesen anzufechten, denn der Beschluss erzeugt keinen unmittelbaren Rechtsnachteil, da gem. § 18 Abs. 3 WEG über die Einleitung des Entziehungsverfahrens selbst noch ein weiterer Beschluss zu fassen ist. Auch fragt sich, ob ein Wohnungseigentümer überhaupt deswegen abgemahnt werden kann, weil er das ihm gesetzlich zustehende Recht auf Beschlussanfechtungen ausübt, die Abhaltung von Eigentümerversammlungen verlangt und den Verwalter auf seiner Meinung nach bestehende Mängel hinweist.

Die Entscheidung des BGH:

Der BGH weist die Anfechtungsklage des W ab. Zwar ist der Abmahnbeschluss anfechtbar, da jeder Beschluss dahingehend zu überprüfen ist, ob er den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht. Allerdings ist im Rahmen dieses Verfahrens nur zu prüfen, ob die formellen Voraussetzungen eingehalten sind, ob das abgemahnte Verhalten einen Entziehungsbeschluss

rechtfertigen kann und ob die Abmahnung hinreichend bestimmt ist. Dagegen ist die Prüfung der tatsächlichen Richtigkeit der Abmahnung dem auf den Entziehungsbeschluss folgenden gerichtlichen Entziehungsprozess vorbehalten.

Hierzu führt der BGH weiter aus, dass die Tatsache, dass ein Eigentümer von seinem Rechte Gebrauch macht, Anfechtungsklagen zu erheben und sich mit Anliegen und Anträgen an den Verwalter zu wenden, den Entzug des Eigentums grundsätzlich nicht rechtfertigt. Eine Ausnahme gelte aber für den Fall, dass das Verhalten des Eigentümers ersichtlich nur dazu diene, einen verwalterlosen Zustand herbeizuführen.

Praxis-Tipp:

Wollen die Eigentümer sich einen solchen Prozess ersparen, so sollten sie eine Abmahnung selbst aussprechen, was auch ohne Beschluss möglich ist.

Zudem liegt in der Entscheidung des BGH eine Warnung an alle querulatorisch veranlagten Eigentümer, es nicht zu übertreiben, denn in „Härtefällen“ kann ein Entzug des Wohnungseigentums durchaus drohen. ■

Fachautor:



Rechtsanwalt
Rüdiger Fritsch

- Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- Schwerpunkt: Wohnungseigentums- und Mietrecht sowie Makler und Bausträgerrecht