

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [360]

Entziehung des Wohnungseigentums bei jahrelanger Verweigerung von Erhaltungsmaßnahmen (neue Fenster)

Die Entziehung des Wohnungseigentums kann begründet sein, wenn ein Wohnungseigentümer sich hartnäckig (hier: 4 Jahre lang) weigert, den bestandskräftig beschlossenen Austausch der Fenster seiner Wohnung zu dulden.

Eine vorherige Abmahnung muss nicht erfolgen, wenn sie von vornherein unzumutbar ist oder offenkundig keinen Erfolg bietet.

LG Dortmund, Urteil vom 14.1.2022 – 17 S 69/21V ZR 32/21

Der Fall:

Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) begehrt von der Eigentümerin die Veräußerung ihres Wohnungseigentumsanteils.

In der Eigentümerversammlung vom 8.8.2017 wurde beschlossen, bestimmte vorhandene Fenster auszutauschen. Ferner beschlossen sie, den Auftrag für den Austausch der Fenster an die Firma T gemäß Angebot vom 05.06.2017 zu vergeben. Die Anfechtungsklage wurde durch das Amtsgericht Dortmund mit rechtskräftigem Urteil abgewiesen.

Die GdWE erwirkte am 8.5.2018 ein Urteil in dem die Verpflichtung ausgesprochen wurde, der Verwalterin sowie den Mitarbeitern der Firma T den Zutritt zu ihrer Wohnung zum Zwecke des Austauschs der o. g. Fenster zu gestatten und die Vornahme der genannten Arbeiten zu dulden. In dem seitens der GdWE eingeleiteten Vollstreckungsverfahren ergingen im Zeitraum von 1.1.2019 bis März 2020 u. a. drei Beschlüsse über die Festsetzung von Ordnungsgeldern in Höhe von 2.400,- EUR, 3.000,- EUR und

12.000,- EUR gegen die Eigentümerin. Die von ihr gegen die Beschlüsse eingelegten Beschwerden blieben ohne Erfolg. Die Ordnungsgelder wurden von der Beklagten beglichen. Einen Austausch der Fenster gestattet sie weiterhin nicht.

Am 19.8.2020 wurde beschlossen: „Für den Fall, dass die Miteigentümerin den Austausch der Fenster auch weiterhin nicht dulden bzw. ermöglichen sollte, wird gegen die Miteigentümerin ein Verfahren auf Veräußerung des Wohnungseigentums gem. §§ 18 und 19 WEG eingeleitet, sobald die rechtlichen Voraussetzungen für ein solches Verfahren vorliegen. Die mit Anwaltsschreiben vom 23.6.2020 gegenüber der Miteigentümerin ausgesprochene Abmahnung wird hiermit genehmigt....“

Das Problem:

Ist diese Pflichtverletzung schwer genug, um eine Entziehungsklage als ultima ratio zu rechtfertigen?

Die Entscheidung des Gerichts:

Die Voraussetzungen für eine Entziehung des Wohnungseigentums liegen vor. Eine schwere Pflichtverletzung ist in der beharrlichen Verweigerung der Duldung und Ermöglichung des Fensteraustauschs zu sehen. Auch nach der seit dem 01.12.2020 geltenden Rechtslage ist die Eigentümerin zur Duldung des Fensteraustauschs verpflichtet, § 14 Abs. 1 Nr. 2 WEG. Gleichzeitig hat sie ihre Mitwirkungspflichten aus § 19 Abs. 2 Nr. 2 WEG verletzt.

Eine Abmahnung war angesichts der besonderen Umstände des Einzelfalls entbehrlich. Auch das gegen sie geführte Entziehungsklageverfahren hat eine Verhaltensänderung nicht bewirken können. Im Rahmen der anzustellenden Abwägung

der wechselseitigen Interessen kommt man zu dem Ergebnis, dass der GdWE im Hinblick auf diese Pflichtverletzung die Fortsetzung der Gemeinschaft mit ihr nicht mehr zugemutet werden kann.

Der Miteigentümerin droht keine Obdachlosigkeit, da sie (jedenfalls auch) unter einer weiteren Adresse wohnt. Darüber ist sie schon vor Jahren aus der streitgegenständlichen Wohnung ausgezogen und hat dort nicht mehr ihren Lebensmittelpunkt.

Praxis-Tipp:

Die Entziehung des Wohnungseigentums (sog. Abmeierung) ist das schärfste und teuerste Mittel der GdWE um Wohnungseigentümer für schwere Pflichtverletzungen und gemeinschaftswidriges bzw. –schädliches Verhalten zu sanktionieren.

Das Verfahren ist durch die WEG-Novellen von 2007 und 2020 praktikabler als früher ausgestaltet.

Es gelten die Regelungen des Zwangsversteigerungsgesetzes (ZVG). Der betroffene Wohnungseigentümer darf selbst nicht mitbieten. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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