



»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [0176]

## Entziehung des Wohnungseigentums; gemeinschaftswidriges Verhalten

Setzt ein Wohnungseigentümer, gegen den ein gerichtliches Verfahren auf Entziehung des Wohnungseigentums anhängig ist, die in der Klage beanstandeten gemeinschaftswidrigen Verhaltensweisen fort, ist hinsichtlich des fortgesetzten Verhaltens eine Abmahnung grundsätzlich entbehrlich.

BGH, Urteil vom 25.01.2018, V ZR 141/17

### Der Fall:

In der Eigentümerversammlung vom 14.10.2015 wurde der Beschluss gefasst, gegen die Miteigentümer wegen etlicher Übergriffe auf andere Eigentümer und die WEG-Verwaltung, die Ausdruck krimineller Energie seien, Klage auf Veräußerung ihres Wohnungseigentums zu erheben. Die Klage stützte die WEG auf die Behauptung, schwerwiegender Pflichtverletzungen und auf Zahlungsrückstände.

### Das Problem:

Es fehlte an der für eine Entziehung des Wohnungseigentums wegen gemeinschaftswidrigen Verhaltens erforderlichen Abmahnung; § 18 I, II Nr.1 WEG.

### Die Entscheidung des BGH:

Grundsätzlich setzt eine Entziehung des Wohnungseigentums nach § 18 Abs. 1 WEG eine Abmahnung voraus. Der Gesetzgeber hat die Entziehungsklage als letztes Mittel zur Wiederherstellung des Gemeinschaftsfriedens gegenüber einem von ihm so genannten „Störenfried“ eingeführt. Als Störenfried hat er einen Wohnungseigentümer angesehen, der nicht nur

seine Pflichten grob verletzt, sondern böswillig ist. Das lässt sich, von Ausnahmefällen abgesehen, nur feststellen, wenn der Wohnungseigentümer zunächst zur Einhaltung seiner Pflichten angehalten wird, also eine Abmahnung erfolgt. Nur so kann den aus dem Grundrecht auf Eigentum (Art. 14 Abs. 1 GG) folgenden Anforderungen an die Vorschrift Rechnung getragen werden. Die Entziehung von Wohnungseigentum darf nur als letztes Mittel gegen einen gemeinschaftsschädigenden Wohnungseigentümer eingesetzt werden. Die anderen Wohnungseigentümer haben daher die bestehenden und ihnen zumutbaren Möglichkeiten zur Unterbindung störenden Verhaltens auszuschöpfen, wozu auch die Abmahnung des betroffenen Wohnungseigentümers gehört. Auf sie kann nur ausnahmsweise verzichtet werden, etwa dann, wenn diese der Gemeinschaft unzumutbar ist oder offenkundig keine Aussicht auf Erfolg bietet.

Setzt allerdings ein Wohnungseigentümer, gegen den bereits ein gerichtliches Verfahren auf Entziehung des Wohnungseigentums anhängig ist, die in der Klage beanstandeten gemeinschaftswidrigen Verhaltensweisen in gleichartiger oder ähnlicher Weise fort, ist hinsichtlich des - in den anhängigen Rechtsstreit eingeführten - fortgesetzten Verhaltens eine Abmahnung grundsätzlich entbehrlich. Angesichts der gegen ihn erhobenen Klage ist dem beklagten Wohnungseigentümer klar, dass die Gemeinschaft das beanstandete Verhalten nicht länger hinnehmen will und zum Anlass für eine Entziehung des Wohnungseigentums nimmt. Sieht er sich trotz des anhängigen Entziehungsverfahrens nicht veranlasst, das gemeinschaftswidrige Verhalten zu ändern, sondern setzt es - von der Klage unbeeindruckt - fort, bringt er damit zum

Ausdruck, dass er nicht gewillt ist, sein Verhalten zu ändern. Eine Abmahnung, deren Zweck es ist, dem Wohnungseigentümer sein Fehlverhalten vor Augen zu führen und ihm Gelegenheit zu einer Verhaltensänderung zu geben (vgl. Senat, Urteil vom 8. Juli 2011 - V ZR 2/11, BGHZ 190, 236 Rn. 8), hat in so einem Fall regelmäßig keine Aussicht darauf, das störende Verhalten des Wohnungseigentümers künftig zu unterbinden.

### Praxis-Tipp:

Der sicherste Weg ist immer noch der Ausspruch der Abmahnung vor Einreichung einer kostenintensiven sog. „Abmeierungsklage“. Verhält sich der Störenfried nach Klageeinreichung „friedlich“, muss die Klage abgewiesen werden. Bei reinen Zahlungsrückständen ist zwar eine Abmahnung nicht nötig, dennoch sollte besser die weitgehend risikolose Zwangsversteigerung wegen des Privilegs in § 10 I Nr.2 ZVG gewählt werden. ■

### Fachautor:



**Dr. Olaf Riecke**

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