

»» 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

»» Wohnungseigentumsrecht«« von Massimo Füllbeck [361]

## Fälligkeit von Sonderumlagen?

1. Sonderumlagen werden grundsätzlich erst durch die Beschlussfassung über die Erhebung der Sonderumlage und den anschließenden Abruf durch den Verwalter fällig.

2. Die Beschlusskompetenz zur abweichenden Fälligkeitsbestimmung durch die Eigentümerversammlung ergab sich im alten Recht aus § 21 Abs. 7 WEG a.F. bzw. ergibt sich im neuen Recht aus § 28 Abs. 3 WEG n.F.

3. Verzug kann ohne Mahnung eintreten, wenn die Fälligkeit der Sonderumlage kalendermäßig bestimmt wird (§ 286 Abs. 1 Nr. 1 BGB).

LG Karlsruhe, Beschluss vom 01.06.2022 - 11 T 22/22 (nicht rechtskräftig)

### Der Fall:

Die Parteien stritten über die Kosten des in der Hauptsache übereinstimmend für erledigt erklärten Rechtsstreits.

Gegenstand der Klage war die Erhebung einer Sonderumlage i. H. v. 3.240 Euro. Der Beschluss der WEG sah eine Einzahlung bis zum 15.11.2021 vor. Im weiteren Verlauf erhob die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegen einen säumigen Eigentümer Klage vor dem zuständigen Amtsgericht. Die Klage wurde dem Eigentümer am 07.12.2021 zugestellt. Der Beklagte glich Klageforderung am 13.12.2021 aus.

Mit Beschluss vom 25.01.2022 hat das zuständige Amtsgericht dem säumigen Eigentümer die Kosten des Rechtsstreits auferlegt. Gegen diese Entscheidung legte der Eigentümer am 02.02.2022 sofortige Beschwerde ein. Das Amtsgericht half der sofortigen Beschwerde mit Beschluss vom 04.02.2022 nicht ab und legte die

Akte dem Landgericht zur Entscheidung vor.

### Das Problem:

Das Gericht musste klären, ob sich der säumige Eigentümer schon in Verzug befand bzw. er - durch ein Fehlverhalten - die Kosten des vorausgegangenen Rechtsstreits übernehmen muss.

### Die Entscheidung des Gerichts:

Ohne Erfolg, der säumige Eigentümer muss die Kosten des Rechtsstreits übernehmen.

Zwar glich der säumige Eigentümer die Zahlung unmittelbar nach der Klageerhebung aus, doch bei fälligen Forderungen ist hierfür ausreichend, dass sich der Schuldner vor Klageerhebung bereits in Verzug befunden hat.

Der Anspruch war - wie von der WEG beschlossen - am 15.11.2021 fällig.

Für die Sonderumlage gilt, dass der Zahlungsanspruch grundsätzlich erst durch die Beschlussfassung über die Erhebung der Sonderumlage und den anschließenden Abruf durch den Verwalter fällig wird.

Sollen die Beiträge sofort fällig werden, bedarf es - wie vorliegend gegeben - einer ausdrücklichen Regelung, insbesondere im Beschluss über die Erhebung der Sonderumlage.

Die Beschlusskompetenz der WEG hierzu ergibt sich aus § 28 Abs. 3 WEG. Verzug trat mit Ablauf des 15.11.2022 ein, da die Fälligkeit kalendermäßig durch den Beschluss der Eigentümerversammlung bestimmt war (§ 286 Abs. 2 Nr. 1 BGB).

### Praxis-Tipp:

Im WEG gilt weiterhin die sog. Fälligkeitstheorie, danach muss derjenige eine Schuld begleichen, der zum Zeitpunkt der Fälligkeit in Abteilung I des Grundbuchs als Eigentümer eingetragen ist. Besser ist daher immer einen genauen Fälligkeitstag festzulegen.

Die Fälligkeit bestimmt sich ausschließlich nach dem Inhalt des Beschlusses. Im Zweifel gilt sofortige Fälligkeit (Tag des Beschlusses).

So auch RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Erbrecht Sascha Christian Federenko, LL.M., Köln Werkstattbeitrag IMR 25.07.2022:

„Sofern die Wohnungseigentümer keinen Beschluss nach § 28 Abs. 3 WEG zur Fälligkeit fassen, ist die Sonderumlage meines Erachtens (entgegen der Auffassung des LG Karlsruhe) gem. § 271 Abs. 1 WEG sofort fällig. Ein Abruf durch den Verwalter als Voraussetzung für den Eintritt der Fälligkeit entsprechend § 28 Abs. 2 WEG a.F. (vgl. BGH, NJW 2018, 2044) ist nach Streichung der Regelung nicht mehr erforderlich.“ ■

### Fachautor:



Immobilien-  
Ökonom (VWA)  
Massimo  
Füllbeck

- Immobilienverwalter  
- Schwerpunkt:  
WEG-Verwaltung  
- Fachautor und  
Referent beim EBZ

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [359]

## Rückermächtigung eines Sondereigentümers; Störung des gemeinschaftlichen Eigentums

1. Es besteht auch nach dem 1.12. 2020 (Inkrafttreten des WEMoG) Beschlusskompetenz zur Rückermächtigung eines Sondereigentümers zwecks Geltendmachung von Ansprüchen wegen Störung des gemeinschaftlichen Eigentums.

2. Der Anspruchsgegner (Miteigentümer/Störer) ist insoweit vom Stimmrecht ausgeschlossen; nicht aber der zu ermächtigende Sondereigentümer.

AG Friedberg, Urteil vom 16.2.2022 – 2 C 819/21

### Der Fall:

Auf der Eigentümerversammlung vom 5.10.2021 fassten die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit bei gleichzeitigem Ausschluss der später Anfechtenden von der Stimmabgabe folgenden Beschluss: „Die Gemeinschaft beschließt, dass die Eigentümer zur klageweisen Durchsetzungen der Störungen des Gemeinschaftseigentums im beim AG Friedberg, anhängigen Verfahren rückermächtigt werden“

### Das Problem:

Die Aktivlegitimation und Prozessführungsbefugnis in Fällen der Störung allein des gemeinschaftlichen Eigentums - nicht auch des Sondereigentums - steht seit 1.12.2020 gemäß § 9a Abs.2 WEG der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) zu. Wird dies durch die Rückermächtigung des Einzelnen umgangen? Führt dies gar zur Beschlussnichtigkeit wegen fehlender Beschlusskompetenz?

### Die Entscheidung des Gerichts:

Der angefochtene Beschluss ist nicht

nichtig, weil der Eigentümerversammlung die Beschlusskompetenz zur Rückermächtigung einzelner Wohnungseigentümer zur Führung eines Rechtsstreites gegen einen anderen Wohnungseigentümer zukommt.

Dies gilt auch in Hinblick darauf, dass der Gesetzgeber mit der zum 01.12.2020 in Kraft getretenen WEG-Reform derartige Streitigkeiten sowohl hinsichtlich der Aktivlegitimation als auch der Prozessführungsbefugnis auf Aktivseite der rechtfähigen GdWE zugeordnet hat. Dies hindert die Wohnungseigentümer nicht, einzelne Wohnungseigentümer zur Führung eines Prozesses gegen einen anderen Wohnungseigentümer zu ermächtigen.

Das LG Frankfurt (Main) hat im Urteil vom 28.1.2021 (NJW 2021, 643, Rn. 15) eine Rückermächtigung durch Beschluss der Wohnungseigentümer für zulässig erachtet, was eine Beschlusskompetenz impliziert (vgl. auch Dötsch/Schultzky/Zschieschack, WEG-Recht 2021, Kap. 14 Rn. 191).

§ 9a WEG ist nicht dahingehend zu verstehen, dass damit den Wohnungseigentümern die Beschlusskompetenz zur Rückermächtigung entzogen worden wäre. Auch wenn der Gesetzgeber erkennbar gewollt hat, dass Prozesse dieser Art nach Inkrafttreten des WEMoG durch die rechtsfähige GdWE geführt werden, schließt dies nicht aus, dass die GdWE eines ihrer Mitglieder zur Prozessführung ermächtigt. Hierüber dürfen die Wohnungseigentümer auch beschließen.

Der Ausschluss der Kläger vom Stimmrecht beruht auf § 25 Abs. 4 WEG. Die Regelung soll verhindern, dass ein Prozessgegner auf das Ob oder Wie einer gegen ihn gerichteten Prozessführung

Einfluss nehmen und dadurch eine sachgerechte gerichtliche Prüfung erschweren oder verhindern kann.

Der Stimmrechtsausschluss nach § 25 Abs. 4 WEG wirkt dabei allerdings nur insoweit, als der ausgeschlossene Wohnungseigentümer sich auf der „Gegenseite“ der GdWE befinden muss. Ermächtigt daher die GdWE einen ihrer Wohnungseigentümer zur Prozessführung gegen einen anderen Wohnungseigentümer, so ist der ermächtigte Wohnungseigentümer nicht nach § 25 Abs. 4 WEG vom Stimmrecht ausgeschlossen.

### Praxis-Tipp:

Die GdWE sollte - wenn sie z.B. das Prozessrisiko scheut - die Rückermächtigung eines Eigentümers per Beschluss ins Auge fassen.

Ob auch eine entsprechende Erklärung des die GdWE nach § 9b WEG vertretenden Verwalters für die Rückermächtigung im Außenverhältnis genügt, ist denkbar, aber nicht sicher. ■

### Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

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