



»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke

## Muss der Ersterer die Nutzung des früheren Eigentümers nach Entziehung des Wohnungseigentums beenden?

Der Ersterer einer Eigentumswohnung verletzt die Pflicht nach § 14 Nr. 1 WEG, wenn er die Nutzung durch den früheren Wohnungseigentümer, dem das Wohnungseigentum nach § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG entzogen worden ist, nicht beendet, sondern ihm den Besitz an dem Sondereigentum weiter überlässt; die anderen Wohnungseigentümer können verlangen, dass er dem früheren Wohnungseigentümer den Besitz entzieht.

BGH, Urteil vom 18. 11. 2016 – V ZR 221/15, NZM 2017, 37

### Der Fall:

Die Wohnung der Erstererin stand ursprünglich im Eigentum der Eheleute L., die wegen Beleidigungen, Bedrohungen und einer Körperverletzung zum Nachteil eines Wohnungseigentümers sowie eines gewaltsamen Auftretens gegenüber Dritten zur Veräußerung ihres Wohnungseigentums nach § 18 WEG verurteilt worden waren.

Die Eheleute L. wohnen aber trotzdem weiter in der Wohnung.

### Das Problem:

Ist die Erstererin verpflichtet, die Nutzungsvereinbarung mit den Eheleuten L. zu beenden, weil faktisch sonst das Entziehungsurteil unterlaufen würde?

### Die Entscheidung des BGH:

Es stellt einen Verstoß gegen die in § 14 Nr. 1 WEG geregelten Pflichten dar, wenn die Erstererin die Nutzung durch die Eheleute L. nicht beendet, sondern ihnen, obwohl ihnen das Wohnungseigentum nach § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG entzogen worden ist, den Besitz an dem Sondereigentum

weiter überlässt. Das Entziehungsurteil ist für die Erstererin auch ohne Eintragung in das Grundbuch bindend (vgl. § 10 Abs. 4 Satz 1 WEG). Das Entziehungsurteil verpflichtet den verurteilten Wohnungseigentümer nur zu der Veräußerung des Wohnungseigentums. Es gibt der Wohnungseigentümergeinschaft dagegen keinen Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Wohnung. Dieser steht nur dem Erwerber/Ersterer zu, wobei der Zuschlagsbeschluss nach § 93 ZVG als Vollstreckungstitel dient. Ist dem Wohnungseigentümer das Wohnungseigentum nach § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG entzogen worden, weil er trotz Abmahnung wiederholt gröblich gegen ihm nach § 14 WEG obliegenden Pflichten verstoßen hat, steht durch das Entziehungsurteil fest, dass sein Verbleib in der Wohnung den übrigen Wohnungseigentümern unzumutbar ist. Die Folge ist, dass der Ersterer einer Eigentumswohnung die Pflicht nach § 14 Nr. 1 WEG verletzt, wenn er die Nutzung durch den früheren Wohnungseigentümer nicht beendet, sondern ihm den Besitz an dem Sondereigentum weiter überlässt. Dadurch werden die übrigen Wohnungseigentümer gezwungen, die Hausgemeinschaft mit dem früheren Wohnungseigentümer fortzusetzen, obwohl ihnen dieses gerade nicht zugemutet werden kann. Die Wirkungen des Entziehungsurteils werden unterlaufen. Das ist mit dem Sinn und Zweck des Entziehungsverfahrens nicht vereinbar. Dieser besteht darin, den Gemeinschaftsfrieden gegenüber einem „Störenfried“ wieder herzustellen. Dabei kommt es nicht darauf an, ob es zeitlich nach dem Entziehungsurteil zu weiteren Störungen des Hausfriedens durch den früheren Wohnungseigentümer gekommen ist. Der pflichtwidrige Gebrauch des Ersterers im Sinne des § 15 Abs. 3 WEG besteht nicht darin, dass er neue Störungen des früheren

Wohnungseigentümers nicht unterbindet (§ 14 Nr. 2 WEG), sondern darin, dass er dem früheren Eigentümer, dem das Wohnungseigentum nach § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG entzogen worden ist, den Besitz weiter überlässt.

### Praxis-Tipp:

Die Entziehungsklage ist bei gemeinschaftsschädlichem Verhalten gegenüber einem Störer/Miteigentümer die teure Alternative zur bloßen Unterlassungsklage.

Der pflichtwidrige Gebrauch wird aber weder mit dem Entziehungsurteil noch mit der Zwangsversteigerung des Wohnungseigentums, sondern erst durch die Beendigung der Wohnnutzung und der Herausgabe der Wohnung beseitigt. Dies ist kosten- und zeitaufwändiger als die Vollstreckung eines Unterlassungstitels, beseitigt das Problem dafür endgültig, wenn der Ersterer rechtskonform agiert, indem er die Zwangsräumung durchsetzt.

### Fachautor:



**Dr. Olaf Riecke**

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