

Mehr Rechte für Miteigentümer

Eine Gemeinschaft von Wohnungseigentümern kann einen Störenfried in ihren Reihen zum Verkauf seiner Eigentumswohnung zwingen. Der Bundesgerichtshof (BGH) entschied in einem Grundsatzurteil, dass fortlaufende Pflichtverletzungen wie etwa unpünktliche Zahlungen eine Entziehung rechtfertigen können. Voraussetzung ist jedoch eine Abmahnung. Erst dann kann ein Verkauf der Wohnung an die Gemeinschaft gerichtlich durchgesetzt werden.

In dem verhandelten Fall hatten sich Wohnungseigentümer sieben Jahre lang mit einem zahlungsunwilligen Eigentümer herum gestritten, der das monatliche Hausgeld nicht zahlte. Er wurde aufgefordert die Wohnung an die Gemeinschaft zu verkaufen, was er nicht tat. Amts- und Landgericht verurteilten ihn zwar zum Verkauf. Der BGH hob das Urteil jedoch wegen der fehlenden Abmahnung auf. Die Entziehung des Eigentums ist laut BGH jedoch gerechtfertigt. Bei ständiger Zahlungsverweigerung sei eine ordnungsgemäße Verwaltung nicht mehr möglich.

AZ: BGH V ZR 26/06

Anmerkung der Verwaltung: Im Grunde stellt diese Entscheidung des BGH keine Neuerung dar. Hierbei ist nämlich zu beachten, dass eine zwangsweise Entziehung des Wohnungseigentums auch trotz Abmahnung nur dann gerechtfertigt ist, wenn der Wohnungseigentümer über einen entsprechend langen Zeitraum seine Zahlungen verweigert, bzw. ein nicht unerheblicher Rückstand aufgelaufen ist. Wie im vorliegenden Fall zu erkennen ist, verweigerte der Eigentümer über einen Zeitraum von sieben Jahren seine Zahlungen. Zu beachten ist auch, dass ein solcher Prozess mit erheblichen Kosten verbunden ist. Es muss daher im Vorfeld sorgfältig geprüft werden, ob die Voraussetzungen für eine zwangsweise Erziehung gegeben sind.