

des Wohnungseigentums oder/ und Einrichtung einer Versorgungssperre bei Nichtzahlung oder unpünktlicher Zahlung von Wohngeld

Dieser Artikel wurde uns freundlicherweise zu Verfügung gestellt von Herrn Rechtsanwalt Dr. Ralf Stark, Kanzlei Dr. Stark, Niedeggen & Kollegen, Breite Straße 147-151, 50667 Köln, Telefon: (0221) 272470, Telefax: (0221) 27247-77, eMail: kanzlei@drstark.de

Nicht zahlende Wohnungseigentümer stellen ein großes Ärgernis und eine Belastung der übrigen Miteigentümer dar. Dies gilt umso mehr, wenn - wie leider nicht selten - Zwangsvollstreckungsmaßnahmen fruchtlos verlaufen. In einer derartigen Situation stellt sich die Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen der Entzug des Wohnungseigentums oder die Einrichtung einer Versorgungssperre mit Strom, Wasser pp. statthaft ist. Der nachfolgende Beitrag gibt einen Überblick über die Voraussetzungen der Entziehung von Wohnungseigentum bzw. als Alternative hierzu einen Überblick über die Voraussetzungen der Einrichtung einer Versorgungssperre.

Der Entzug von Wohnungseigentum ist gemäß § 18 Abs.1 WEG unter folgenden Voraussetzungen möglich:

1. Schwere Verletzung der Verpflichtungen gegenüber den anderen Eigentümern

Zunächst müsste sich der Wohnungseigentümer einer so schweren Verletzung, der ihm gegenüber anderen Wohnungseigentümern obliegenden Verpflichtungen schuldig gemacht haben, dass den anderen Wohnungseigentümern eine Fortsetzung der Gemeinschaft nicht mehr zugemutet werden kann. (§ 18 Abs.1 WEG). Dies ist u.a. dann der Fall, wenn ein Wohnungseigentümer fortlaufend der Zahlung von Wohngeld und anderen Zahlungsverpflichtungen an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer nicht nachkommt. Eine Unzumutbarkeit liegt in solchen Fällen insbesondere immer dann vor, wenn der Wohnungseigentümer die Erfüllung seiner Verpflichtungen gegenüber den anderen Wohnungseigentümern in Höhe eines Betrages, der drei von Hundert des Einheitswertes seines Wohnungseigentums übersteigt, sich länger als drei Monate im Verzug befindet. (§ 18 Abs.2 Nr.2 WEG)

2. Abmahnung

Eine weitere Voraussetzung für die Entziehung des Wohnungseigentums ist, dass der säumige Wohnungseigentümer zumindest **einmal** von den anderen Wohnungseigentümern oder dem Verwalter **abgemahnt** wurde. Diese Voraussetzung folgt zwar nicht unmittelbar aus dem Gesetz, wird aber von der Rechtsprechung gleichwohl eingefordert (vgl. BGH Urteil v. 19.01.2007 - V ZR 26/06 -; ebenso OLG Köln ZMR 1998, S.48 ff, 49). Auf eine Abmahnung kann nur unter strengen Voraussetzungen verzichtet werden. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn eine Abmahnung für die Wohnungseigentümergeinschaft unzumutbar ist oder offenkundig keine Aussicht auf Erfolg besteht. Eine schlechte Zahlungsmoral allein reicht hierfür jedoch nicht aus!

3. Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft

Wurde der säumige Wohnungseigentümer fruchtlos abgemahnt hat die Wohnungseigentümergeinschaft mit Stimmenmehrheit die Entziehung des Wohnungseigentums zu beschließen. Nachdem der Beschluss gefasst wurde ist der Wohnungseigentümer verpflichtet seinen Eigentumswohnung zu veräußern.

4. Klage

Kommt der Wohnungseigentümer der Verpflichtung zur Veräußerung seines Wohnungseigentums binnen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist er im Wege der (Entziehungs-) **Klage** zur Veräußerung des Wohnungseigentums zu verurteilen. Diese Wirkung des Urteils kann der säumige Wohnungseigentümer aber dadurch abwenden, dass er die Verpflichtungen, wegen deren Nichterfüllung er verurteilt ist, einschließlich der Verpflichtungen zum Ersatz der durch den Rechtsstreit und das Versteigerungsverfahren entstandenen Kosten, sowie die fälligen weiteren Verpflichtungen aus dem Wohnungseigentum erfüllt, d.h. sämtliche bis hierhin aufgelaufenen Kosten an die Wohnungseigentümergeinschaft zahlt (§ 19 Abs.2 WEG).

Das kann dazu führen, dass ein säumiger Wohnungseigentümer immer nur dann seinen Zahlungsverpflichtungen nachkommt, wenn er von den andern Wohnungseigentümern verklagt worden ist. Um einer dauerhaft unpünktlichen Zahlungsmoral entgegen zu wirken ist in der Rechtsprechung zwischenzeitlich anerkannt, dass auch dann eine Entziehung des Wohnungseigentums nach § 18 Abs.1 WEG möglich ist, wenn der Wohnungseigentümer zum wiederholten Male seinen Verpflichtungen aus dem Wohnungseigentum nur unpünktlich nachkommt. Ein unpünktliches und unregelmäßiges Zahlungsverhalten stellt damit ebenso eine Pflichtverletzung dar (§ 18 Abs.1 WEG), als wenn der säumige Eigentümer gar nicht zahlt (vgl. BGH Urteil v. 19.01.2007 - V ZR 26/06 -)

Praxishinweis:

Um der mangelnden Zahlungsmoral effektiv entgegen zu wirken sollten die Eigentümer respektive die Verwaltung den säumigen Eigentümer möglichst **frühzeitig** unter Hinweis auf die mögliche Eigentumsentziehung **abmahnen**, um so die Voraussetzungen der Entziehungsklage zu begründen. Alternativ hierzu sollte über eine **Versorgungssperre** ernsthaft in Erwägung gezogen werden. Die Versorgungssperre zeichnet sich dadurch aus, dass die betreffende Einheit des säumigen Eigentümers von Wasser, Strom, Gas u.ä. Versorgungsleitungen abgetrennt wird. Hierdurch hat die Wohnungseigentümergeinschaft den Vorteil, dass keine weiteren verbrauchsabhängigen Kosten durch den säumigen Eigentümer anfallen und zudem der (Zahlungs-)Druck auf den säumigen Eigentümer signifikant erhöht wird. Zudem erspart sich die Wohnungseigentümergeinschaft ein unter Umständen langwieriges gerichtliches Verfahren. Die rechtliche Voraussetzung für eine Versorgungssperre ist neben einen entsprechenden Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft ein „**erheblicher Zahlungsrückstand**“. Dieser ist regelmäßig erst bei einem Rückstand von mehr als sechs Raten des monatlich zu zahlenden Hausgeldes anzunehmen (BGH, NJW 2005, 2622). Zudem muss die Versorgungssperre **verhältnismäßig** sein. In diesem Zusammenhang wurde diskutiert, ob eine Versorgungssperre unverhältnismäßig ist, wenn in der Wohnung Kleinkinder leben. Dies ist von Oberlandesgericht Dresden in einem Fall sogar zurückgewiesen worden, wo eine Miteigentümerin sogar mit sieben (!) Kindern in einer Eigentumswohnung lebte. Das Oberlandesgericht Dresden stellte hier klar, dass nicht nur die (kinderreiche) Eigentümerin schützenswerte Interessen habe, sondern auch die Eigentümergeinschaft, welche ein legitimes Interesse daran habe, ihre titulierte Forderung befriedigt zu bekommen.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 19.01.2007, Az. V ZR 26/06

RA Dr. Stark, 07.04.2008

Rechtlicher Hinweis

Dieser Fachartikel wurde nach bestem Wissen erstellt. Er ersetzt aber keine Beratung im Einzelfall. Eine Haftung kann daher nicht übernommen werden.