

Entziehung des Wohnungseigentums allein wegen Zahlungsverzugs ist im Extremfall noch möglich

verstößt ein Wohnungseigentümer in erheblichem Maße gegen seine Pflichten, kann die Gemeinschaft ihm quasi als letztes Mittel das Wohnungseigentum entziehen. Das war nach dem bis zum 30.11.2020 geltenden Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ebenso möglich, wie nach dem aktuell geltenden Gesetz.

Allerdings kann nach Inkrafttreten des neuen WEG eine Entziehungsklage nicht mehr alleine darauf gestützt werden, dass einer Ihrer Miteigentümer mit seinen Hausgeldzahlungen im Rückstand ist. Eine die Entziehung rechtfertigende Pflichtverletzung des Eigentümers liegt aber dann vor, wenn der Miteigentümer fortlaufend in erheblicher Weise seinen Zahlungspflichten nicht nachkommt (LG Frankfurt/Main, Urteil v. 04.10.21, Az. 2-13 S 9/21).

Eigentümer häufte Rückstände in Höhe von über 12.000 € an

Im entschiedenen Fall führte eine Eigentümergemeinschaft bereits seit 5 Jahren Prozesse gegen einen Wohnungseigentümer. Gegenstand der Gerichtsverfahren waren die Nichtzahlung von Hausgeldern, Abrechnungsspitzen und Sonderumlagen. Die Prozesse endeten überwiegend mit Versäumnisurteilen, weil der Eigentümer nicht zu den Terminen erschien. Trotz der Urteile leistete der Eigentümer keine Zahlungen. Lediglich ein geringer Teil der Rückstände konnte durch eine Vollstreckung in Mietansprüche eingebracht werden. Zuletzt bestanden titulierte Rückstände in Höhe von insgesamt 12.425,75 €.

Nachdem der Eigentümer mehrfach ergebnislos durch einen Anwalt zur Zahlung der Rückstände aufgefordert worden war, beschloss die Eigentümergemeinschaft im März 2020 ihm das Wohnungseigentum zu entziehen. Hiergegen wendete der Eigentümer ein, die Voraussetzungen einer solchen Entziehung seien nicht gegeben. Darüber hatte das Landgericht Frankfurt/Main zu entscheiden.

Fortlaufende massive Nichtzahlung ist eine massive Pflichtverletzung

Das Gericht entschied zugunsten der Gemeinschaft, sie konnte von dem Eigentümer die Entziehung des Wohnungseigentums (§ 17 WEG) verlangen. Zwar sieht § 17 WEG den Zahlungsrückstand nicht mehr ausdrücklich als Beispiel für eine den Wohnungseigentumsentzug rechtfertigende Pflichtverletzung vor. Da diesem kann nach der neuen Gesetzeslage effektiver mit einer Immobilienzwangsvollstreckung begegnet werden (§ 10 Abs. 1 Nr. 2 Zwangsvollstreckungsgesetz), reicht ein bloßer Zahlungsrückstand nicht, um das Wohnungseigentum entziehen zu können. Vielmehr muss sich die Eigentümergemeinschaft dann des mildereren Mittels der Zwangsvollstreckung bedienen, um die Rückstände einzutreiben.

Allerdings ist die Pflicht zur anteiligen Kostentragung eine der zentralen Pflichten der Eigentümer. Daher können fortlaufende, nicht nur geringfügige Rückstände von Hausgeldern durchaus zur Entziehung berechtigen. Das Gemeinschaftseigentum lässt sich nämlich nur sachgerecht verwalten, wenn die Eigentümer die dafür erforderlichen Mittel nicht nur beschließen, sondern auch zahlen. Verweigert ein Eigentümer diese Zahlungen permanent, leidet die erforderliche Planungssicherheit bei der Verwaltung des Gemeinschaftseigentums, so dass eine Entziehung gerechtfertigt ist. Das war hier der Fall, da der Eigentümer seit mindestens 5 Jahren keine Hausgelder mehr gezahlt hatte und die Rückstände trotz gewonnener Prozesse nur teilweise realisiert werden konnten. Auch waren zu den bestehenden Rückständen neue hinzugekommen. Ein derartiges Zahlungsverhalten muss die Gemeinschaft nicht hinnehmen.

Ergebnis: Auch wenn das neue Wohnungseigentumsgesetz den Zahlungsverzug nicht als Beispiel für eine den Wohnungseigentumsentzug rechtfertigende Pflichtverletzung nennt, so bleibt die Zahlung der monatlichen Hausgelder doch eine der Kardinalspflichten der Wohnungseigentümer. Zumindest ein anhaltender massiver Verstoß gegen diese Zahlungspflichten kann daher einen Wohnungseigentumsentzug begründen.

In einem solchen Fall sollte die Eigentümergeinschaft auf Nummer sicher gehen und dem säumigen Wohnungseigentümer eine Abmahnung erteilen bevor Sie ihm das Wohnungseigentum entzieht.