

ENTZIEHUNG DES WOHNUNGSEIGENTUMS NACH § 18 WEG

17.08.2004 Fachinformation

Einem Eigentümer kann gemäß § 18 Abs. 1 WEG das Wohnungseigentum entzogen werden, wenn er bei gravierenden Störungen des Hausfriedens durch seinen Mieter trotz mehrerer Abmahnungen der übrigen Eigentümer und der Verwaltung nichts unternimmt. Das AG Augsburg hat mit Urteil vom 11. Februar 2004 – 12 C 536/03 – in ZMR 2004, Seite 538 f. entschieden, dass in dem Fall, in dem der Wohnungseigentümer und Vermieter bei gravierenden Störungen des Hausfriedens durch seinen Mieter trotz Abmahnung nichts unternimmt, der Entzug des Wohnungseigentums nach § 18 Abs. 1 WEG gerechtfertigt sei. Das Urteil ist noch nicht rechtskräftig. Im zu entscheidenden Fall machte eine Hausverwaltungsgesellschaft im Rahmen gewillkürter Prozessstandschaft den Anspruch der Wohnungseigentümergeinschaft auf Entziehung von Wohnungseigentum gemäß § 18 Abs. 1 WEG geltend. Die beklagte Eigentümerin hatte die Wohnung vermietet. Der Mieter hatte wiederum einen Untermieter in seiner Wohnung aufgenommen. In den Jahren 1996 – 1998 war es nach Auskunft von Zeugen zu untragbaren Zuständen in der vermieteten Wohnung gekommen. Die Mitbewohner der Eigentumsanlage wurden in erheblichem Maße durch nächtliche Ruhestörung, lautes Geschrei und Streitigkeiten aus der Wohnung gestört. Des Weiteren kam es zu diversen Polizeieinsätzen und im Flur waren von den Mietern Knallkörper gezündet worden. Das Gericht hat entschieden, dass der Anspruch auf Entzug des Wohnungseigentums zu Recht im Wege der gewillkürten Prozessstandschaft geltend gemacht wurde. Die Legitimation der handelnden Gesellschaft beruhe auf einem Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft, dem alle 34 anwesenden bzw. vertretenen Eigentümer zugestimmt hatten. Die Begründung des Anspruchs nach § 18 Abs. 1 in Verbindung mit § 14 WEG wird darauf gestützt, dass die beklagte Eigentümerin die ihr gegenüber den anderen Miteigentümern bestehende Verpflichtung, dafür Sorge zu tragen, dass die Mieter durch den Gebrauch der Mietwohnung keine anderen Wohnungseigentümer über das übliche Maß hinaus belästigen, verletzt hat. Die Beweisaufnahme hatte eindeutig diverse Störungen der Miteigentümer ergeben. So sei der Untermieter in den 17 Monaten des gemeinsamen Wohnens über 30 Mal alkoholbedingt im Bezirkskrankenhaus zur Behandlung eingeliefert worden. Des Weiteren wurden ständige Ruhestörungen und sehr laute Musik, lautes Fernsehen und enormer Alkoholkonsum durch Beweisaufnahme festgestellt. Das Verhalten wurde durch die Hausverwalterin mehrfach abgemahnt und die Eigentümerin wurde aufgefordert, das Mietverhältnis mit diesem Mieter zu beenden. Die Eigentümerin hat jedoch keinerlei Aktivitäten unternommen. Obwohl die Wohnung mittlerweile nach Klagezustellung geräumt wurde, kann nach Auffassung des Gerichtes der Anspruch dennoch weiter verfolgt werden. Einer Wohnungseigentümergeinschaft könne der Verbleib einer Miteigentümerin, die sich seit Jahren über Beschwerden einer Vielzahl von Mitbewohnern hinwegsetzt, nicht zugemutet werden. Es bestehe die Gefahr, dass sich die Beklagte im nächsten Fall gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft in gleicher Weise verhalten werde. Das Urteil liegt im Internet über .pdf-Format vor. Hierzu wird das Acrobat Plug-In benötigt. Urteil des AG Augsburg vom 11.02.2004

Downloads

6542_15-04%20entzieh

162
PDF