



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

V ZR 138/17

Verkündet am:  
14. September 2018  
Weschenfelder  
Amtsinspektorin  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

WEG § 18 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1, § 19 Abs. 2

- a) Wohnungseigentum in Bruchteilseigentum kann insgesamt entzogen werden, wenn auch nur einer der Miteigentümer einen Entziehungstatbestand nach § 18 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 WEG verwirklicht.
- b) Der nicht störende Miteigentümer ist aber entsprechend § 19 Abs. 2 WEG berechtigt, die Wirkungen des Entziehungsurteils bis zur Erteilung des Zuschlags dadurch abzuwenden, dass er den Miteigentumsanteil des störenden Miteigentümers selbst erwirbt, den störenden Miteigentümer dauerhaft und einschränkungslos aus der Wohnanlage entfernt und dass er der Wohnungseigentümergeinschaft alle Kosten ersetzt, die dieser durch die Führung des Entziehungsrechtsstreits und die Durchführung eines Zwangsversteigerungsverfahrens zur Durchsetzung des Entziehungsanspruchs entstanden sind.

BGH, Urteil vom 14. September 2018 - V ZR 138/17 - LG Dresden  
AG Leipzig

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 22. Juni 2018 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterinnen Prof. Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Brückner, den Richter Dr. Göbel und die Richterin Haberkamp

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil der 2. Zivilkammer des Landgerichts Dresden vom 26. April 2017 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als die Klage gegen die Beklagte zu 2 abgewiesen worden ist.

Die Berufung der Beklagten zu 2 gegen das Urteil des Amtsgerichts Leipzig vom 29. September 2016 wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens trägt die Beklagte zu 2. Die Kosten des Berufungsverfahrens tragen die Beklagten je zur Hälfte.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Beklagte zu 2 und ihr Ehemann, der Beklagte zu 1, sind Mitglieder der klagenden Wohnungseigentümergeinschaft. Sie sind je zur Hälfte Mitei-

gentümer einer Eigentumswohnung in der Anlage, die sie seit Jahrzehnten selbst bewohnen. Der Beklagte zu 1 beschmierte wiederholt das Treppenhaus, eine Hinweistafel im Eingangsbereich der Anlage, eine Wohnungstür und Briefkästen anderer Wohnungseigentümer mit beschimpfenden Schriftzügen. Er beleidigte wiederholt andere Wohnungseigentümer lautstark in Fäkalsprache mit rassistischem Vokabular. Ferner kam es mehrfach zu erheblichen Körperverletzungen. In einem Fall stieß er einen anderen Wohnungseigentümer die Treppe herunter; dieser zog sich nur deshalb keine schweren Verletzungen zu, weil er durch einen anderen Wohnungseigentümer aufgefangen wurde.

2 Die Verwaltung forderte beide Beklagten mit Schreiben vom 5. und 12. Juni 2015 unter Abmahnung vergeblich auf, dieses Verhalten umgehend einzustellen. In einer Eigentümerversammlung vom 18. September 2015 wurde die Einleitung eines gerichtlichen Eigentumsentziehungsverfahrens gemäß § 18 WEG gegen beide Beklagten und weiter beschlossen, sie aufzufordern, ihre Wohnung bis zum 15. November 2015 zu veräußern, und die Verwaltung zu ermächtigen, bei erfolglosem Verstreichen der Frist die Verurteilung zur Veräußerung der Wohnung gemäß §§ 18, 19 WEG zu betreiben. Mit Schreiben vom 21. September 2015 forderte die Verwaltung die Beklagten unter Fristsetzung bis zum 15. November 2015 erfolglos auf, ihre Wohnung zu veräußern. Diese Maßnahmen veranlassten den Beklagten zu 1 nicht, sein Verhalten zu ändern. Er führt sein Verhalten auf eine psychische Störung aus dem Formenkreis der Paranoia zurück, ist aber nach den Feststellungen des Berufungsgerichts nicht schuldunfähig.

3 Das Amtsgericht hat beide Beklagte zur Veräußerung ihres Wohnungseigentums verurteilt. Auch das hat den Beklagten zu 1 nicht zu einer Änderung seines Verhaltens veranlasst. Auf die Berufung der Beklagten hat das Landge-

richt unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels die Verurteilung der Beklagten zu 2 aufgehoben und die Entziehungsklage insoweit abgewiesen. Dagegen wendet sich die Klägerin mit der von dem Landgericht zugelassenen Revision. Die Beklagte zu 2 beantragt, das Rechtsmittel zurückzuweisen.

### Entscheidungsgründe:

#### I.

4

Nach Auffassung des Berufungsgerichts hat sich der Beklagte zu 1 so schwerer Verletzungen der ihm gegenüber den anderen Wohnungseigentümern obliegenden Verpflichtungen schuldig gemacht, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft mit ihm nicht mehr zugemutet werden kann. Die Klägerin könne aufgrund dieser Verfehlungen aber nur von ihm und nicht auch von der Beklagten zu 2 die Veräußerung des Wohnungseigentums verlangen, weil in ihrer Person die Voraussetzungen für eine Entziehung nicht vorlägen. Wenn Wohnungseigentum mehreren Eigentümern zustehe, komme es zunächst darauf an, ob es sich um Gesamthands- oder um Bruchteilseigentum handele. Handele es sich - wie hier - um Bruchteilseigentum, könne im Grundsatz nur von dem störenden Miteigentümer die Veräußerung seines Anteils am Wohnungseigentum verlangt werden. Ein den Anforderungen von § 18 Abs. 1 WEG genügender Verstoß des selbst nicht störenden Miteigentümers könne zwar unter Umständen darin liegen, dass er die Störung nicht unterbinde. So liege es hier aber nicht. Die Beklagte zu 2 müsse sich das Fehlverhalten des Beklagten zu 1 nicht zurechnen lassen. Sie sei diesem zwar aufgrund der Ehe zu Beistand verpflichtet. Sie treffe aber weder eine Verpflichtung, ihn in einem psychiatrischen Krankenhaus unterzubringen, noch eine Verpflichtung dazu, ihn von sei-

nen Pflichtverletzungen abzuhalten. Beides sei ihr nicht zuzumuten, zumal sie befürchten müsse, dass sich bei entsprechenden Versuchen ihrerseits der Verfolgungswahn und das dadurch ausgelöste aggressive Verhalten des Beklagten zu 1 auch gegen sie richteten.

## II.

5                    Diese Erwägungen halten einer rechtlichen Überprüfung nicht stand.

6                    1. Der Beklagte zu 1 ist nach § 18 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 WEG zur Veräußerung seines Miteigentumsanteils an dem Wohnungseigentum verpflichtet. Das steht aufgrund des Urteils des Amtsgerichts, das er nicht angefochten hat, rechtskräftig fest. Zu entscheiden ist deshalb, ob aufgrund dieses Verhaltens auch die Beklagte zu 2, die einen Entziehungstatbestand nach § 18 WEG selbst nicht verwirklicht hat, zur Veräußerung ihres Miteigentumsanteils verpflichtet ist oder ob sich der Entziehungsanspruch der übrigen Wohnungseigentümer in einer solchen Konstellation auf die Entziehung des Miteigentumsanteils des störenden Miteigentümers beschränkt.

7                    2. Die Frage ist umstritten.

8                    a) Einigkeit besteht noch darüber, dass ein entziehungsfähiges Fehlverhalten auch nur eines von mehreren Eigentümern eines Wohnungseigentums alle Eigentümer zu dessen Veräußerung verpflichtet, wenn es diesen zur gesamten Hand zusteht (Bärmann/Pick, WEG, 19. Aufl., § 18 Rn. 9; Erman/Grziwotz, BGB, 15. Aufl., § 18 WEG Rn. 2 e; Heinemann in Jennißen, WEG, 5. Aufl., § 18 Rn. 9; Hügel/Elzer, WEG, 2. Aufl., § 18 Rn. 3; jurisPK-

BGB/Geiben, 8. Aufl., § 18 WEG Rn. 12; Vandenhouten in Niedenführ/  
Vandenhouten, WEG, 12. Aufl., § 18 Rn. 5; Sauren, WEG, 6. Aufl., § 18 Rn. 2c;  
Spielbauer/Then, WEG, 3. Aufl., § 18 Rn. 7; ebenso für eine Erbengemein-  
schaft Bärmann/Suilmann, WEG, 13. Aufl., § 18 Rn. 11).

9            b) Dagegen ist die Rechtslage umstritten, wenn das Wohnungseigen-  
tumsrecht - wie hier - mehreren Personen als Bruchteilseigentum zusteht.

10            aa) Nach einer Ansicht sind auch in diesem Fall alle Miteigentümer zur  
Veräußerung des Wohnungseigentumsrechts insgesamt verpflichtet, wenn der  
Entziehungstatbestand - hier § 18 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 WEG - nur bei einem von  
ihnen vorliegt. Begründet wird diese Ansicht mit einem der Vorschrift zu ent-  
nehmenden sogenannten Objektprinzip und der Erwägung, dass die Entzie-  
hung anders nicht durchgesetzt werden könne (Bärmann/Seuß/M. Müller, Pra-  
xis des Wohnungseigentums, 7. Aufl., § 84 Rn. 54 a.E.; BeckOGK/  
Skauradszun, § 18 WEG, Stand 1.7.2018, Rn. 14; Erman/Grziwotz, BGB,  
15. Aufl., § 18 WEG Rn. 2 e; Heinemann in Jennißen, WEG, 5. Aufl., § 18  
Rn. 9; MüKoBGB/Engelhardt, 7. Aufl., § 18 WEG Rn. 4; NK-BGB/Schultzky,  
4. Aufl., § 18 WEG Rn. 5; RGRK-BGB/Augustin, 12. Aufl., § 18 WEG Rn. 11;  
Staudinger/Kreuzer, BGB [2018], § 18 WEG Rn. 19; Schmid, ZfIR 2013, 129,  
131; wohl auch jurisPK-BGB/Geiben, 8. Aufl., § 18 WEG Rn. 12; Riecke/  
Schmid/Riecke, WEG, 4. Aufl., § 18 Rn. 17 und Timme/Hogenschurz, WEG,  
2. Aufl., § 18 Rn. 53; offen BayObLGZ 1999, 66, 69; Weitnauer/Lüke, WEG,  
9. Aufl., § 18 Rn. 4 a.E.).

11            bb) Nach der Gegenmeinung müssen sich die anderen Miteigentümer  
das Fehlverhalten des den Gemeinschaftsfrieden störenden Miteigentümers  
nicht zurechnen lassen. Deshalb habe im Grundsatz nur dieser „sein“ Woh-

nungseigentum, mithin seinen Miteigentumsanteil am Wohnungseigentumsrecht, zu veräußern (Bärmann/Suilmann, WEG, 13. Aufl., § 18 Rn. 11 a.E; Hügel/Elzer, WEG, 2. Aufl., § 18 Rn. 3; Sauren, WEG, 6. Aufl., § 18 Rn. 2c; Spielbauer/Then, WEG, 3. Aufl., § 18 Rn. 7; Vandenhouten in Niedenführ/Vandenhouten, WEG 12. Aufl., § 18 Rn. 5; Palandt/Wicke, BGB, 77. Aufl., § 18 WEG Rn. 1 b; offenbar auch: Bärmann/Pick, WEG, 19. Aufl., § 18 Rn. 9). Die Mehrzahl der Vertreter dieser Ansicht hält es allerdings im Anschluss an ein - allerdings in diesem Punkt nicht näher begründetes - Urteil des Landgerichts Köln (ZMR 2002, 227, 230) für möglich, dass auch die übrigen Miteigentümer selbst die Voraussetzungen für die Entziehung des Wohnungseigentumsrechts gemäß § 18 Abs. 1 WEG dadurch erfüllen, dass sie es unterlassen, auf den unmittelbar störenden Miteigentümer des Wohnungseigentumsrechts einzuwirken. Unter welchen Voraussetzungen dieser Fall anzunehmen ist, wird jedoch nicht näher präzisiert (Bärmann/Suilmann, WEG, 13. Aufl., § 18 Rn. 11 a.E; Sauren, WEG, 6. Aufl., § 18 Rn. 2c; Spielbauer/Then, WEG, 3. Aufl., § 18 Rn. 7; Vandenhouten in Niedenführ/Vandenhouten, WEG 12. Aufl., § 18 Rn. 5; Palandt/Wicke, BGB, 77. Aufl., § 18 WEG Rn. 1b; wohl auch Soergel/Stürner, BGB, 12. Aufl., § 18 WEG Rn. 3).

- 12            3. Im Ausgangspunkt ist der ersten Meinung zu folgen. Wohnungseigentum in Bruchteilseigentum kann insgesamt entzogen werden, wenn auch nur einer der Miteigentümer einen Entziehungstatbestand nach § 18 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 WEG verwirklicht. Der nicht störende Miteigentümer ist aber entsprechend § 19 Abs. 2 WEG berechtigt, die Wirkungen des Entziehungsurteils bis zur Erteilung des Zuschlags dadurch abzuwenden, dass er den Miteigentumsanteil des störenden Miteigentümers selbst erwirbt, den störenden Miteigentümer dauerhaft und einschränkungslos aus der Wohnanlage entfernt und dass er der Wohnungseigentümergeinschaft alle Kosten ersetzt, die dieser

durch die Führung des Entziehungsrechtsstreits und die Durchführung eines Zwangsversteigerungsverfahrens zur Durchsetzung des Entziehungsanspruchs entstanden sind.

- 13 a) Die Streitfrage lässt sich anhand des Wortlauts der Vorschrift nicht eindeutig beantworten. Die Formulierung des Entziehungstatbestands in § 18 Abs. 1 Satz 1 u. Abs. 2 Nr. 1 WEG deutet zwar auf ein personenbezogenes Verständnis der Vorschrift hin. Dieser stellt nämlich auf „den“ Wohnungseigentümer ab, der sich einer schweren Verletzung der ihm gegenüber anderen Wohnungseigentümern obliegenden Verpflichtungen „schuldig gemacht“ (§ 18 Abs. 1 Satz 1 WEG) bzw. seine Pflichten gemäß § 14 WEG trotz Abmahnung wiederholt gröblich verletzt hat (§ 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG). Die Formulierung der Rechtsfolge in der Vorschrift spricht aber für eine objektbezogene Sichtweise. Gegenstand der Veräußerung ist „sein“ Wohnungseigentum, nicht ein Anteil daran. Diese Ambivalenz des Wortlauts, vor allem aber die Anwendung der Vorschrift auf Wohnungseigentum, das mehreren Personen zur gesamten Hand gehört, zeigen, dass die Frage nicht begrifflich geklärt werden kann, sondern so beantwortet werden muss, wie es Funktion und Zweck der Vorschrift erfordern.
- 14 b) Die Entziehungsklage nach §§ 18 und 19 WEG soll den Wohnungseigentümern eine effektive Möglichkeit geben, den Gemeinschaftsfrieden wiederherzustellen, wenn er durch das Verhalten eines Wohnungseigentümers - vom Gesetzgeber „Störenfried“ genannt (vgl. BT-Drucks. I/252 S. 27) - nachhaltig gestört ist. Sie ist aber nur als letztes Mittel gedacht (BT-Drucks. I/252 S. 27 f.; Senat, Urteile vom 19. Januar 2007 - V ZR 26/06, BGHZ 170, 369 Rn. 15 und vom 18. November 2016 - V ZR 221/15, ZfIR 2017, 193 Rn. 21).



- 15           aa) Der Gesetzgeber hat mit dem heutigen § 11 Abs. 1 Sätze 1 und 2 WEG das an sich nach § 749 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 BGB bestehende Recht jedes Wohnungseigentümers, die Auflösung der Miteigentümergeinschaft zu verlangen, ausgeschlossen. Anders ließ sich nämlich die Beleihbarkeit von Wohnungseigentum nicht sicherstellen (BR-Drucks. 75/51 Begründung S. 17 f.). Dabei wollte es der Gesetzgeber indessen nicht bewenden lassen, weil das Fehlen ergänzender Regelungen das frühere Stockwerkseigentum (vgl. Art. 131 EGBGB), das durch das Wohnungseigentum abgelöst werden sollte, zu einer „Quelle unerträglicher und fortdauernder Streitigkeiten“ (so: PIProt. I/115 S. 4387 C) gemacht hatte. Die Wohnungseigentümer sollten in die Lage versetzt werden, den Gemeinschaftsfrieden durch Entfernung des Störenfrieds wiederherzustellen (BR-Drucks. 75/51 Begründung S. 20; PIProt. I/115 S. 4387 C).
- 16           bb) Dieses Ziel ließ sich aber, anders als die Ausschließung eines Gesellschafters im Recht der (Personen-)Gesellschaften (vgl. § 737 BGB, §§ 140, 161 Abs. 2 HGB, § 15 Abs. 4, § 34 GmbHG, § 237 AktG) oder die außerordentliche fristlose Kündigung eines Wohnungsmietvertrages wegen Störung des Hausfriedens in dem heutigen § 569 Abs. 2 BGB, von denen sich der Gesetzgeber hat inspirieren lassen (vgl. BT-Drucks. I/252 S. 27 f.; RGRK-BGB/Augustin, 12. Aufl., § 18 WEG Rn. 1), nicht allein mit der Beendigung der Mitgliedschaft in der Wohnungseigentümergeinschaft als Verband oder der Beendigung eines Besitzüberlassungsverhältnisses erreichen. Die Struktur der Wohnungseigentümergeinschaft erfordert vielmehr eine - wie es der Gesetzgeber ausdrückt (BT-Drucks. I/252 S. 27) - in dieser Form sonst unbekannte Beschränkung des Eigentums. Es muss ermöglicht werden, dem „Störenfried“ notfalls auch gegen seinen Willen das Wohnungseigentum zu entziehen. Wegen dieser einschneidenden, einer Enteignung nahe kommenden Wirkun-

gen hat der Gesetzgeber diese Möglichkeit, verfahrensmäßig abgesichert, nur als ultima ratio vorgesehen.

17 c) Den ihm zugedachten Zweck, den Störenfried aus der Wohnanlage zu entfernen, kann der Entziehungsanspruch gemäß §§ 18, 19 WEG bei einer Beschränkung auf den Miteigentumsanteil des Störenfrieds nicht, jedenfalls nicht effizient erreichen.

18 aa) Das ergibt sich allerdings entgegen der Auffassung der Klägerin nicht schon aus der Regelung in § 1365 Abs. 1 BGB. Danach kann sich ein Ehegatte nur mit Einwilligung des anderen Ehegatten verpflichten, über sein Vermögen im Ganzen zu verfügen. Er kann eine Verpflichtung, welche er ohne Zustimmung des anderen Ehegatten eingegangen ist, nur erfüllen, wenn der andere Ehegatte einwilligt. Die Regelung, deren Voraussetzungen hier nicht festgestellt sind, stünde einer zwangsweisen Durchsetzung des Entziehungsanspruchs aber nicht entgegen. Diese hat nämlich nicht nach den Regeln der Teilungsversteigerung zu erfolgen, für die das Zustimmungserfordernis nach § 1365 Abs. 1 BGB auch gilt (vgl. Senat, Beschluss vom 14. Juni 2007 - V ZB 102/06, ZfIR 2008, 28 Rn. 11), sondern gemäß § 19 Abs. 1 WEG nach den Regeln der Vollstreckungsversteigerung (Einzelheiten dazu: Schneider, NZM 2014, 498 499 f.), auf die § 1365 Abs. 1 BGB keine Anwendung findet (vgl. BGH, Urteil vom 2. Februar 2000 - XII ZR 25/98, BGHZ 143, 356, 361 und Beschlüsse vom 20. Dezember 2005 - VII ZB 50/05, NJW 2006, 849 Rn. 8 und vom 6. April 2006 - IX ZR 238/02, FamRZ 2006, 856).

19 bb) Ein auf den Miteigentumsanteil des Störenfrieds beschränkter Entziehungsanspruch wird aber weder dem Interesse der übrigen Wohnungseigentümer an dessen Entfernung aus der Wohnanlage noch dem Interesse des

nicht störenden Miteigentümers an der Erhaltung seines Wohnungseigentums gerecht.

20           (1) Die Zwangsversteigerung des Miteigentumsanteils wird voraussichtlich nur selten gelingen, weil das Interesse von Bietern regelmäßig sehr gering sein wird. Bei einem Erwerb des Miteigentumsanteils müssen sie sich nämlich über die Verwaltung und den Mitgebrauch des Wohnungseigentums mit den verbleibenden Miteigentümern verständigen und notfalls durch Beschlussfassung nach § 745 Abs. 1 BGB darüber entscheiden. Eine solche Beschlussfassung scheidet gerade bei einer - wie hier - nur aus zwei Personen mit gleichen Anteilen bestehenden Bruchteilsgemeinschaft aus. Hier könnten Verwaltung und Mitgebrauch nur einvernehmlich geregelt oder nach Maßgabe von § 745 Abs. 2 BGB gerichtlich durchgesetzt werden. Das lässt erwarten, dass die Durchsetzung des Entziehungsurteils im Ergebnis oft scheitert. Zwar kann auch die Versteigerung von in Alleineigentum stehenden Wohnungseigentum an mangelndem Bieterinteresse scheitern. Grund dafür wäre dann aber die nachteilige Beschaffenheit des Wohnungseigentums, die die übrigen Wohnungseigentümer hinnehmen müssen. Die Beschränkung des Entziehungsanspruchs auf den Miteigentumsanteil des Störenfrieds würde demgegenüber auch an sich versteigerungsfähiges Wohnungseigentum schwer oder nicht versteigerbar machen.

21           (2) Es ist weiter zu erwarten, dass Gebote auf den Miteigentumsanteil des Störenfrieds oft durch die Aussicht motiviert sein werden, nach der Ersteigerung des Miteigentumsanteils gemäß §§ 180, 181 ZVG die Teilungsversteigerung des gesamten Wohnungseigentums betreiben zu können. In diesem Fall würde die mit der Beschränkung des Entziehungsanspruchs auf den Miteigentumsanteil des Störenfrieds beabsichtigte Schonung des nicht störenden

Miteigentümers im Endergebnis nicht erreicht, weil das Wohnungseigentum am Ende doch insgesamt versteigert wird. Bewirkt würde lediglich eine deutliche Verzögerung der Durchsetzung des Entziehungsanspruchs, die seinen eigentlichen Zweck, nämlich die rasche Entfernung des Störenfrieds und damit die rasche Wiederherstellung des Gemeinschaftsfriedens, erheblich gefährdete.

22 (3) Nichts anderes ergäbe sich, wenn der Ersteher des Miteigentumsanteils keine anschließende Teilungsversteigerung beabsichtigte. Der Störenfried wäre dann zwar nicht mehr Miteigentümer der Wohnung. Ziel des Entziehungsanspruchs ist aber nicht die formale Änderung der Eigentumsverhältnisse, sondern die Entfernung des Störenfrieds aus der Anlage. Dieses Ziel würde bei einer Beschränkung des Entziehungsanspruchs auf den Miteigentumsanteil des Störenfrieds mit der Zwangsversteigerung des Miteigentumsanteils gerade noch nicht erreicht. Dazu kommt es erst, wenn der Ersteher und der verbliebene Miteigentümer den Störenfried nicht weiter in der Wohnung wohnen lassen, sondern ihm den Mitbesitz an der Wohnung dauerhaft und einschränkungslos entziehen. Der Ersteher wäre dazu nach der Rechtsprechung des Senats verpflichtet (vgl. Senat, Urteil vom 18. November 2016 - V ZR 221/15, ZfIR 2017, 193 Rn. 15, 17). Dem Plan des Gesetzgebers entspricht es jedoch nicht, dass die übrigen Wohnungseigentümer die Wiederherstellung des Gemeinschaftsfriedens erst durch zusätzliche Klageverfahren erreichen. Seine Vorstellung geht vielmehr dahin, dass der Gemeinschaftsfrieden unmittelbar mit der Durchsetzung des Entziehungsanspruchs wiederhergestellt wird, was bei einer Beschränkung auf einen Miteigentumsanteil nicht möglich ist. Diese entspricht deshalb nicht dem Zweck des Gesetzes. Vielmehr muss das Wohnungseigentum insgesamt entzogen werden können, wenn auch nur einer der Miteigentümer den Entziehungstatbestand nach § 18 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 2 WEG verwirklicht.

- 23 d) Dem schützenswerten Interesse des nicht störenden Miteigentümers an dem Erhalt seines Miteigentumsanteils kann deshalb nicht durch eine Beschränkung des Entziehungsanspruchs der übrigen Wohnungseigentümer auf den Miteigentumsanteil des störenden Miteigentümers, sondern nur dadurch Rechnung getragen werden, dass dem nicht störenden Miteigentümer die Befugnis eingeräumt wird, die Wirkung des auch gegen ihn ergehenden Entziehungsurteils gemäß § 19 Abs. 1 WEG in entsprechender Anwendung von § 19 Abs. 2 WEG abzuwenden.
- 24 aa) Die Analogiefähigkeit von § 19 Abs. 2 WEG wird unterschiedlich beurteilt. Die teilweise befürwortete analoge Anwendung der Vorschrift auf den Fall, dass der störende Ehegatte nach Scheidung und hausratsteilungsrechtlicher Zuweisung der Wohnung an den nicht störenden Ehegatten aus der Wohnung auszieht (RGRK-BGB/Augustin, 12. Aufl., § 19 WEG Rn. 10; Schmid, ZfIR 2013, 129, 134) oder auf den Fall des Todes des störenden Wohnungseigentümers (Staudinger/Kreuzer, BGB [2018], § 19 WEG Rn. 38; Timme/Hogenschurz, WEG, 2. Aufl., § 19 Rn. 12; ähnlich Soergel/Stürner, BGB, 12. Aufl., § 19 WEG Rn. 3 a.E.: friedfertige Erben; wohl auch Spielbauer/Then, WEG, 3. Aufl., § 19 Rn. 9 a.E.), wird von anderen abgelehnt (BeckOGK/Skauradszun, Stand: 1.7.2018 § 19 WEG Rn. 25; Heinemann in Jennißen, WEG, 5. Aufl., § 19 Rn. 54; offenbar auch Erman/Grziwotz, BGB, 15. Aufl., § 19 WEG Rn. 3 a.E.).
- 25 bb) Jedenfalls in der hier zu beurteilenden Fallkonstellation, dass der Miteigentumsanteil des nicht störenden Miteigentümers im Interesse einer effektiven Durchsetzung des Entziehungsanspruchs mitveräußert werden muss, ist die entsprechende Anwendung von § 19 Abs. 2 WEG aber möglich und geboten. Die Regelung in § 18 WEG über den Entziehungsanspruch weist in diesem

Fall nämlich eine unbeabsichtigte Lücke auf, die durch die entsprechende Anwendung der Abwendungsbefugnis nach § 19 Abs. 2 WEG zu schließen ist.

26 (1) Nach der Vorstellung des Gesetzgebers soll der Entziehungsanspruch, wie ausgeführt, nur ultima ratio sein und als Instrument zur Wiederherstellung des Gemeinschaftsfriedens erst eingesetzt werden, wenn die vorgeschalteten Verfahrensschritte - die Abmahnung nach § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG und der Entziehungsbeschluss nach § 18 Abs. 3 WEG - nichts gefruchtet haben. Beide Instrumente, die hier auch eingesetzt worden sind, können ihren Zweck jedoch nur unvollständig erreichen, wenn nur einer von mehreren Bruchteileigentümern den Entziehungstatbestand nach § 18 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 WEG verwirklicht.

27 (a) Der störende Miteigentümer kann auf die Abmahnung und den Entziehungsbeschluss reagieren und sein Verhalten ändern. Der nicht störende Miteigentümer, der selbst den Entziehungstatbestand nicht verwirklicht, hat indessen keine Möglichkeit, auf seinen Miteigentümer in entsprechendem Sinne einzuwirken. Er ist zwar nach § 14 Nr. 2 WEG dafür verantwortlich, dass Personen, die seinem Hausstand oder Geschäftsbetrieb angehören oder denen er sonst die Benutzung seiner Wohnung überlässt, die ihm selbst nach § 14 Nr. 1 WEG obliegenden Pflichten einhalten und insbesondere den Gemeinschaftsfrieden nicht stören. Grund dafür ist aber der Umstand, dass er Personen, die er in seinen Hausstand oder seinen Geschäftsbetrieb aufgenommen hat, aus beidem wieder entlassen und dass er Personen, denen er seine Wohnung überlassen hat, diese durch Beendigung des Überlassungsverhältnisses wieder entziehen kann. Diese Möglichkeiten stehen dem nicht störenden Miteigentümer gegenüber dem störenden Miteigentümer nicht zu Gebote.

28 (b) Der störende Miteigentümer übt den Mitbesitz an der Wohnung nicht aufgrund einer Aufnahme in den Hausstand oder einer Überlassung der Wohnung durch den nicht störenden Miteigentümer, sondern nach § 743 Abs. 2 BGB aufgrund eigenen Rechts aus. Die für das Innenverhältnis der Miteigentümer untereinander vorgesehenen Regeln des Rechts der Gemeinschaft gewähren den Miteigentümern wechselseitige Ansprüche nur im Innenverhältnis untereinander, aber keine gewissermaßen auf das Außenverhältnis gerichteten Ansprüche darauf, ein die übrigen Wohnungseigentümer störendes Verhalten zu unterlassen. Der nicht störende Miteigentümer hätte nur die Möglichkeit, seinen Auseinandersetzungsanspruch nach § 749 Abs. 1 BGB in Ansehung des Wohnungseigentums geltend zu machen und damit von sich aus die Veräußerung der Wohnung herbeizuführen. Er müsste dazu aber seinen Auseinandersetzungsanspruch gegen den anderen Miteigentümer zu einem Zeitpunkt geltend machen und durchsetzen, in dem noch nicht rechtskräftig feststeht, dass sich dieser einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber anderen Wohnungseigentümern obliegenden Verpflichtungen schuldig gemacht hat, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft mit ihm nicht mehr zugemutet werden kann (vgl. § 18 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 WEG).

29 (c) Der nicht störende Miteigentümer wird vor Erlass des Entziehungsurteils meist auch praktisch keine Möglichkeit haben, dem störenden Miteigentümer den Ernst der Lage vor Augen zu führen. Denn sowohl die Abmahnung als auch der Entziehungsbeschluss werden dem störenden Miteigentümer häufig als einseitige Einschätzungen der Wohnungseigentümerge Mehrheit erscheinen, aber nicht als eine objektive Einschätzung seines Verhaltens. Dass etwas geschehen muss, wird der nicht störende dem störenden Miteigentümer und öffentlichen Stellen, bei denen etwa betreuungsrechtliche oder ähnliche Maßnahmen angeregt werden können, oft erst auf der Grundlage des Entziehungs-

urteils verdeutlichen können. In diesem Zeitpunkt hätte er jedoch, da auch ihm aufgrund des störenden Verhaltens des anderen Miteigentümers das Wohnungseigentum entzogen wird und er deshalb den Miteigentumsanteil des störenden Miteigentümers weder rechtsgeschäftlich erwerben noch ersteigern dürfte (vgl. dazu Schneider, NZM 2014, 498, 500 f.), keine Möglichkeit mehr, die Entziehung des Wohnungseigentums abzuwenden.

30 (d) Hierin liegt eine unbeabsichtigte Lücke. Denn der Gesetzgeber hat die in dem Entziehungsanspruch liegende Beschränkung des Eigentumsrechts gerade mit den vorgeschalteten Verfahrensschritten, der gerichtlichen Prüfung und vor allem damit gerechtfertigt, dass der Wohnungseigentümer, dem das Wohnungseigentum entzogen werden soll, die Möglichkeit hat, die Entziehung von vornherein zu vermeiden (BT-Drucks. I/252 S. 27 f.; BR-Drucks. 75/51, Begründung S. 20 f.). Diese Möglichkeit hat der nicht störende Miteigentümer, wie dargelegt, nicht; ihm soll das Wohnungseigentum aber gleichwohl mitentzogen werden.

31 (2) Dem Plan des Gesetzes entspricht es, die Lücke durch die entsprechende Anwendung von § 19 Abs. 2 WEG zu schließen.

32 (a) Nach dieser Vorschrift kann der Wohnungseigentümer, dem das Wohnungseigentum wegen Rückständen bei der Erfüllung seiner Verpflichtungen zur Lasten- und Kostentragung gemäß § 16 Abs. 2 WEG nach Maßgabe von § 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG entzogen werden soll, die Wirkungen des Entziehungsurteils bis zur Erteilung des Zuschlags dadurch abwenden, dass er die Verpflichtungen, derentwegen er verurteilt ist, einschließlich der Verpflichtung zum Ersatz der durch den Entziehungsrechtsstreit und das Versteigerungsverfahren entstandenen Kosten sowie der fälligen weiteren Verpflichtungen zur



Lasten- und Kostentragung erfüllt. Der Wohnungseigentümer erhält also in dieser Fallgestaltung zur Vermeidung unverhältnismäßiger Eingriffe in sein Wohnungseigentum die Chance, die Entziehung des Wohnungseigentums gewissermaßen in letzter Minute zu verhindern.

33 (b) Hätte der Gesetzgeber erkannt, dass sich bei Wohnungseigentum, das mehreren Miteigentümern nach Bruchteilen zusteht, der Entziehungsanspruch effektiv nur durchsetzen lässt, wenn es insgesamt und damit auch dem Miteigentümer entzogen wird, der selbst den Entziehungstatbestand nicht verwirklicht, hätte er auch für ihn eine entsprechende Abwendungsmöglichkeit vorgesehen. Auf diese Weise lässt sich nämlich dem zu schützenden Interesse des nicht störenden Wohnungseigentümers an der Erhaltung des Wohnungseigentums Rechnung tragen, ohne die effiziente Durchsetzung des Entziehungsanspruchs zu gefährden. Er hätte deshalb - freilich nur dem nicht störenden Wohnungseigentümer - eine entsprechende Abwendungsmöglichkeit eingeräumt.

34 (c) Die Abwendungsmöglichkeit entsprechend § 19 Abs. 2 WEG setzt ebenso wie die nach dem ausdrücklich in der Vorschrift geregelten Fall voraus, dass der Grund für die Entziehung vollständig beseitigt wird. Übertragen auf den Fall einer Entziehung nach Maßgabe von § 18 Abs. 1 und 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG bedeutet das, dass der nicht störende Miteigentümer die Wirkungen des Entziehungsurteils bis zur Erteilung des Zuschlags dadurch abwenden kann, dass er den Miteigentumsanteil des störenden Miteigentümers selbst erwirbt, den störenden Miteigentümer dauerhaft und einschränkungslos aus der Anlage entfernt und dass er der Wohnungseigentümergeinschaft alle Kosten ersetzt, die dieser durch die Führung des Entziehungsrechtsstreits und die Durchführung eines Zwangsversteigerungsverfahrens zur Durchsetzung des

Entziehungsanspruchs entstanden sind. Die dauerhafte und einschränkungslose Entfernung des störenden Miteigentümers erfordert die dauerhafte und einschränkungslose Entziehung des Mitbesitzes an der Wohnung sowie den Anspruch eines uneingeschränkten Hausverbots gegen den störenden Miteigentümer und die Gewähr, dass es durchgesetzt wird.

- 35 cc) Über das Bestehen oder Nichtbestehen der Abwendungsbefugnis des nicht störenden Miteigentümers entsprechend § 19 Abs. 2 WEG ist in der Regel nicht in dem Entziehungsrechtsstreit, sondern im Rahmen einer Vollstreckungsabwehrklage zu entscheiden (vgl. KG, FGPrax 2004, 91, 92; Bärmann/Suilmann, WEG, 13. Aufl., § 19 Rn. 25; Heinemann in Jennißen, EG, 5. Aufl., § 19 Rn. 54; Niedenführ/Vandenhouten, WEG, 12. Aufl., § 19 Rn. 11 für § 19 WEG in unmittelbarer Anwendung). In diesem Rahmen wäre im Grundsatz nicht nur zu prüfen, ob der nicht störende Miteigentümer alles zur Abwendung der Vollstreckung des Entziehungsurteils Erforderliche veranlasst hat, sondern auch, ob der Kläger als nicht störender Miteigentümer entsprechend § 19 Abs. 2 WEG abwendungsberechtigt ist. Denn über diese Frage müsste das Prozessgericht nicht entscheiden, wenn es die Verwirklichung des Entziehungstatbestands durch einen Miteigentümer feststellen kann. Etwas anderes gilt, wenn die Parteien, was möglich ist, im Interesse einer frühzeitigen Klärung bzw. einer Entlastung der Vollstreckung des Entziehungsurteils in Ergänzung der Entziehungsklage oder widerklagend die Feststellung beantragt haben, dass der andere Miteigentümer den Entziehungstatbestand auch verwirklicht hat und damit nicht entsprechend § 19 Abs. 2 WEG abwendungsberechtigt ist, oder, dass das Gegenteil zutrifft. In diesem Fall stünde das Bestehen oder Nichtbestehen der Abwendungsbefugnis bereits im Entziehungsrechtsstreit fest. Im Vollstreckungsklageverfahren wäre dann (bei Bestehen der Abwendungsbe-

fugnis) „nur noch“ zu prüfen, ob alles für die Abwendung der Vollstreckung Erforderliche umgesetzt worden ist.

III.

36            1. Das Berufungsurteil kann danach keinen Bestand haben. Der Senat hat in der Sache selbst zu entscheiden, da die Aufhebung des Urteils nur wegen Rechtsverletzungen bei Anwendung des Gesetzes auf das festgestellte Sachverhältnis erfolgt und nach letzterem die Sache zur Endentscheidung reif ist. Die Revision der Klägerin ist begründet, weil die Berufung der Beklagten zu 2 unbegründet und daher zurückzuweisen ist.

37            2. Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 und § 97 Abs. 1 ZPO.

Stresemann

Schmidt-Räntsch

Brückner

Göbel

Haberkamp

Vorinstanzen:

AG Leipzig, Entscheidung vom 29.09.2016 - 150 C 10138/15 -

LG Dresden, Entscheidung vom 26.04.2017 - 2 S 562/16 -