AG Kaufbeuren, Endurteil v. 27.06.2024 – 5 C 1012/23 WEG

Titel:

Entziehung eines Bruchteils eines Miteigentumsanteils

Normenketten:

WEG § 17

ZPO § 62, § 91a

Leitsätze:

1. Will die GdWE nur die Entziehung eines Bruchteils am Miteigentumsanteil ist dies möglich. (Rn. 25) (redaktioneller Leitsatz)

2. Stehen bei einer Entziehungsklage auf Beklagtenseite mehrere Miteigentümer, stehen diese in notwendiger Streitgenossenschaft. (Rn. 17) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Entziehung, Miteigentumsanteil, Bruchteil, notwendige Streitgenossenschaft

Fundstellen:

ZMR 2025, 171

LSK 2024, 41094

BeckRS 2024, 41094

Tenor

1. Die Beklagten werden verurteilt, ihren 3/2200 Miteigentumsanteil an dem 2/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Kaufbeuren, in Kaufbeuren, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit der Nr. G21 bezeichneten PKW-Stellplatz in der Tiefgarage, verbunden mit den Sondernutzungsrechten an den im Aufteilungsplan mit Nr. 13, 14, 15 bezeichneten Gartenanteilen, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Kaufbeuren, Band 536, Blatt 17540, zu veräußern.

2. Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, an die Klägerin vorgerichtliche Rechtsanwaltskosten in Höhe von 818,78 € nebst Zinsen in Höhe von 5%-Punkten über dem Basiszinssatz seit 30.12.2023 zu bezahlen.

3. Die Beklagten haben die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.

4. Das Urteil ist in Ziffer 2 des Tenors und bezüglich der Kostenentscheidung vorläufig vollstreckbar. die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110% des zu vollstreckenden Betrags .

Beschluss

Der Streitwert wird auf 13.949,19 € festgesetzt.

Tatbestand

1

Klageantrag Ziffer 1: 13.651,44 € Klageantrag Ziffer 2 (für erledigt erklärt): 297,75 €

2

Die Parteien streiten über die Entziehung eines Miteigentumsanteils an drei Schrebergarteneinheiten, die einen Teil der in Kaufbeuren darstellen.

3

Die Klägerin ist die 7600 Kaufbeuren. Die Beklagten bilden eine Erbengemeinschaft nach der am 24.08.2015 verstorbenen und sind jeweils Miterben zu 1/2. Sie sind damit Eigentümer eines 3/2200 Miteigentumsanteils an dem 2/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Kaufbeuren in Kaufbeuren, verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit der Nr. G21 bezeichneten PKW-Stellplatz in der Tiefgarage, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Kaufbeuren, Band 536, Blatt

17540. Dem Miteigentumsanteil der Beklagten an diesem Sondereigentum sind wiederum die Sondernutzungsrechte an den im Aufteilungsplan mit Nr. 13, 14, 15 bezeichneten Gartenanteilen zugewiesen. Bei Errichtung der Gartenanlagen hatte der Bauträger für die drei Gartenanteile einen Preis von 8.900,00 € DM angesetzt.

4
Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) hat sich zum 18.04.1996 für die Schrebergärten eine Nutzungsordnung (Anlage K4) gegeben.

5
Die Beklagte zu 1) hat nur unmittelbar nach dem Erbfall für kurze Zeit das Gartengrundstück gepflegt. Bereits 2018 wurden rückständige Hausgelder angemahnt. Seit diesem Zeitpunkt pflegen die Beklagten die Gartenbereiche gar nicht mehr und lassen diese verwildern. Der Eigentümer, als Bevollmächtigter der Bruchteilseigentümergemeinschaft der „Schrebergarteneigentümer“, versuchte mehrfach, der Beklagten zu 1) die Erforderlichkeit der Gartenarbeiten und Zahlungen klar zu machen, bevor er mit Mahnschreiben vom 18.05.2020 und 29.05.2020 die Beklagte zu 1) auf Grund häufiger Beschwerden von anderen Eigentümern zur Zahlung der Hausgeldrückstände und zur Pflege ihrer Gartenanteile aufforderte. Mit Schreiben vom 10.10.2020 wurde die Beklagte zu 1) dann anwaltlich mit Frist bis zum 23.10.2020 aufgefordert, ihre Gartenflächen in einen ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen und die Hausgeldrückstände auszugleichen. Mit Mahnschreiben vom 03.12.2021 wurde die Beklagte zu 1) durch den Eigentümer nochmals zur Zahlung der Hausgeldrückstände und zur Pflege ihrer Gartenanteile aufgefordert. Mit Beschluss der Eigentümerversammlung vom 04.08.2021 zu Tagesordnungspunkt 13 haben die Wohnungseigentümer die außergerichtliche und gerichtliche Durchsetzung der Ansprüche auf Aufwandsentschädigung und Gebühren, sowie der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Gärten gegenüber der Beklagten zu 1) beschlossen. Mit Schreiben vom 24.01.2022 wurde die Beklagte zu 1) daher zunächst zur Zahlung der Rückstände und Durchführung der erforderlichen Gartenpflegemaßnahmen bis zum 15.02.2022 aufgefordert und im Falle des fruchtlosen Fristablaufs die Entziehung der Sondernutzungsrechte am Garten angedroht. Die Beklagte zu 1) wurde nach fruchtlosem Ablauf dieser Frist mit Schreiben vom 08.04.2022 nochmals zur Zahlung der ausstehenden Beträge und Durchführung der erforderlichen Gartenpflegemaßnahmen mit Frist zum 12.05.2022 aufgefordert und mitgeteilt, dass im Rahmen einer bereits terminierten Eigentümerversammlung andernfalls die Gemeinschaft über die Entziehung der Sondernutzungsrechte an den Gartenflächen entscheiden werde. Auch gegenüber dem Beklagten zu 2) wurde mehrfach eine Abmahnung ausgesprochen und er wurde mit Schreiben vom 20.09.2023 zur Veräußerung seines Anteils aufgefordert.

6
Bei Klageerhebung bestanden Hausgeldrückstände aus 2020 in Höhe von € 93,50 einschließlich Mahngebühr, aus 2021 und 2022 jeweils in Höhe von € 54,00 nebst Mahngebühren von jeweils € 20,00 und aus 2023 € 56,25, also insgesamt € 297,75. Das Hausgeld für die Schrebergartenbruchteilsgemeinschaft wird vom Eigentümer an die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer verauslagt und dann von ihm mit den „Schrebergarteneigentümern“ abgerechnet. Der Eigentümer hat seine entsprechenden Forderungen gegenüber den Beklagten an die Klägerin abgetreten.

7
Der Garten wird weiterhin nicht gepflegt. Der oberirdische Wasserhahn war undicht geworden und es trat Wasser aus. Der Eigentümer musste den Hahn demontieren und die Leitung mit einer Blindkappe verschließen, da ansonsten die Schrebergarteneigentümer das Gartenwasser nach dem Winterhalbjahr nicht hätten öffnen können und sämtliche Garteninhaber kein Wasser hätten nutzen können. Die Gartenpflanzen wuchern nach allen Seiten über die Flächen und müssen vom Hausmeister laufend zurückgeschnitten werden, damit nicht Dornen in den Weg zum Kinderspielplatz hängen und mit dem Mähtraktor der Gartenweg befahren werden kann. Der Zaun bricht um, das Gartenhäuschen ist einsturzgefährdet, das Gewächshaus verfallen und die Eingangstüre ist nicht mehr begehbar.

8
Mit bestandskräftigem Beschluss der Eigentümerversammlung vom 15.06.2022 zu Tagesordnungspunkt 13 haben die Wohnungseigentümer von der Beklagten zu 1) die Veräußerung ihrer Sondernutzungsrechte verlangt und den Hausverwalter zur gerichtlichen Durchsetzung ermächtigt. Sodann haben die Eigentümer mit bestandskräftigem Beschluss der Eigentümerversammlung vom 06.07.2023 zu Tagesordnungspunkt 12

von beiden Beklagten die Veräußerung ihres Anteils verlangt und den Hausverwalter zur gerichtlichen Durchsetzung einer Entziehungsklage nach § 17 Abs. 4 WEG ermächtigt.

9
Die Klagepartei ist der Ansicht, es bestehe ein Anspruch aus § 17 Abs. 1 WEG gegen die Beklagten, da diese die ihr obliegenden Verpflichtungen trotz Abmahnungen gröblich missachtet hätten, so dass der Gemeinschaft und den einzelnen Eigentümern eine Fortsetzung der Gemeinschaft nicht mehr zumutbar sei. Eine isolierte Entziehung des Bruchteils an einem Eigentumsanteil sei nach § 17 WEG möglich. Der Verstoß der Unterhaltung sei ausreichend schwerwiegend. Die Prognose ergebe hier, dass auch zukünftig keine Besserung eintreten werde. Es bestünden strafrechtliche Risiken und hohe finanzielle Haftungsrisiken für die Gemeinschaft. Die Verwilderung senke den Wert auch der anderen Einheiten.

10
Außerdem stünde der Klägerin ein Anspruch auf Ersatz der vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten mit einer 2,0-Geschäftsgebühr aus einem Gegenstandswert von 5.000 € zu.

11
Die Klagepartei beantragte daher:

1. Die Beklagten werden zur Veräußerung ihres 3/2200 Miteigentumsanteils an dem 2/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Kaufbeuren verbunden mit dem am Sondereigentum an im Aufteilungsplan mit der Nr. G 21 bezeichneten PKW-Stellplatzes in der Tiefgarage, verbunden mit den Sondernutzungsrechten an den im Aufteilungsplan mit Nr. 13, 14, 15 bezeichneten Gartenanteilen, eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts Kaufbeuren, Band 536 Blatt 17540, verurteilt.

2. Die Beklagten werden gesamtschuldnerisch verurteilt, an die Klägerin einen Betrag in Höhe von € 297,75 nebst Zinsen in Höhe von 5%-Punkten über dem Basiszinssatz ab Rechtshängigkeit zu bezahlen.

3. Die Beklagten werden verurteilt, an die Klägerin einen Betrag in Höhe von 818,78 € nebst Zinsen in Höhe von 5%-Punkten über dem Basiszinssatz ab Rechtshängigkeit an außergerichtlichen Rechtsanwaltskosten zu bezahlen.

12
In der mündlichen Verhandlung am 07.03.2024 kamen die Klägerin und die anwesende Beklagte zu 1) dahingehend überein, dass die Beklagten ihren Anteil zeitnah freihändig veräußern und deshalb der Verkündungstermin noch bis Ende Juni aufgeschoben werden sollte, damit der Rechtsstreit für erledigt erklärt werden könnte.

13
Mit Schriftsatz vom 22.05.2024 erklärte die Klagepartei den Rechtsstreit bezüglich des Klageantrags zu Ziffer 2) für erledigt, weil eine entsprechende Zahlung eingegangen war. In Bezug auf den geplanten Verkauf reagierte die Beklagte zu 1) jedoch in keinster Weise mehr.

14
Die Beklagte zu 1) hat auch in Bezug auf die Teilerledigterklärung keine Erklärung mehr abgegeben. Der Beklagte zu 2) erklärte mit Schreiben vom 03.06.2024, dass er die Klage anerkenne. Auch diesbezüglich erfolgte von der Beklagten zu 1) keine Erklärung mehr.

15
Zur Ergänzung des Tatbestandes wird auf die Schriftsätze der Parteien nebst Anlagen und sonstigen Aktenbestandteilen sowie die Teilungserklärung Bezug genommen.

Entscheidungsgründe

16
Die Klage ist zulässig und begründet, soweit über sie noch (in Bezug auf die Klageanträge zu Ziffer 1. und 3.) zu entscheiden war.

17
Die Beklagte zu 1) hat innerhalb der zweiwöchigen Frist nach § 91a Abs. 1 S. 2 ZPO nicht reagiert und der Beklagte zu 2) hat ein Anerkenntnis erklärt. Sowohl im Fall einer verklagten Erbengemeinschaft als auch bei einer Entziehungsklage nach § 17 WEG handelt es sich bei mehreren Miteigentümern auf Beklagtenseite

um eine notwendige Streitgenossenschaft nach § 62 ZPO, sodass Dispositionshandlungen wie ein Anerkenntnis nur dann wirksam sind, wenn sie von allen Streitgenossen erklärt werden (Musielak/Voit/Weth, 21. Aufl. 2024, ZPO § 62 Rn. 18). Dies ist vorliegend nicht der Fall, weshalb auch kein Anerkenntnisurteil zu ergehen hatte. Allerdings stellt das Schreiben des Beklagten zu 2) auch keinen Widerspruch gegen die Teilerledigterklärung dar, sodass der Rechtsstreit in Bezug auf den Klageantrag Ziffer 2. übereinstimmend erledigt ist.

I.

18
Die Klage ist zulässig.

19
Insbesondere wurde die Klage vor dem örtlich und sachlich zuständigen Gericht erhoben, § 43 Abs. 2 Nr. 2 WEG, § 23 Nr. 2c GVG.

II.

20
Die Klage ist auch begründet.

21
1. Die Beklagten sind gemäß § 17 Abs. 1, Abs. 4 WEG zur Veräußerung ihres Miteigentumsanteils zu verurteilen.

22
a) Es ist von den Wohnungseigentümern ein Beschluss über die Erhebung einer Entziehungsklage gefasst worden, so dass es auf die streitig gewordene Frage, ob dieser nunmehr nach neuem Recht noch erforderlich ist, nicht ankommt (siehe LG Frankfurt, Urteil vom 4. Oktober 2021 – 2-13 S 9/21 –, Rn. 14, juris, mit zahlreichen Fundstellen zum Meinungsstand).

23
b) Die Entziehung des Miteigentumsanteils ist vorliegend auch nicht bereits deshalb ausgeschlossen, weil die Beklagten keinen „ganzen“ Miteigentumsanteil halten, sondern nur Bruchteilseigentümer eines Miteigentumsanteils sind, es also nur um die Entziehung eines Bruchteilseigentumsteils an dem Miteigentumsanteil an der WEG, und nicht um die Entziehung eines kompletten Miteigentumsanteils geht. Denn sie besitzen gemeinsam nur einen 3/2200-Bruchteilseigentumsanteil an einem – zum besseren Verständnis untechnisch gesprochen – Tiefgaragenstellplatz, welcher wiederum nur einen Miteigentumsanteil an der Gesamtgemeinschaft darstellt. Bisher haben sich Rechtsprechung und Literatur nur mit dieser Frage in der Konstellation beschäftigt, in der Ehegatten gemeinsam Eigentümer einer Wohnungseinheit sind und nur einer der beiden Personen „stört“. Diesbezüglich ist vom BGH im Urteil vom 14. September 2018 – V ZR 138/17 – entschieden worden, dass Wohnungseigentum in Bruchteilseigentum insgesamt entzogen werden kann, wenn auch nur einer der Miteigentümer einen Entziehungstatbestand nach § 18 Abs. 1 und Abs. 2 Nr. 1 WEG verwirklicht. Vorliegend geht es aber gerade um den umgekehrten Fall, nämlich dass nur den Beklagten als Bruchteilseigentümern der Miteigentumsanteil entzogen werden soll, während den anderen „Schrebergarteneigentümern“, die zusammen mit den Beklagten eine Bruchteilsgemeinschaft „an dem Tiefgaragenstellplatz“ bilden, gerade nicht das Eigentum entzogen werden soll. Dies ist also vergleichbar mit der Konstellation, in der bei einem Ehepaar, dem gemeinsam eine Wohneinheit gehört, nur einem der beiden der Miteigentumsanteil entzogen werden soll.

24
Insofern lässt sich argumentieren, dass ein entsprechender Durchgriff von der GdWE in die Bruchteilsgemeinschaft hinein nicht zulässig ist. Denn Mitglied der GdWE ist die Gesamtheit der Bruchteilseigentümer. Diese hat die Stellung einer Eigentümerin inne. Die Gesamtheit der Bruchteilseigentümer ist der GdWE Rechenschaft schuldig, und nicht einzelne „Mitglieder“ der Bruchteilsgemeinschaft. Dann hätte auch die GdWE nur einen Anspruch gegen diesen Wohnungseigentümer „Bruchteilsgemeinschaft“ darauf, dass die Bruchteilsgemeinschaft ihre internen Probleme so regelt, dass diese keine nachteiligen Wirkungen auf die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer haben.

25

Dass deshalb aber die Entziehung eines Bruchteils am Miteigentumsanteil unzulässig ist, ergibt sich aus der Entscheidung des BGH (Urteil vom 14. September 2018 – V ZR 138/17 –) jedoch nicht. In Rn. 6 stellt der BGH fest, dass nach dem erstinstanzlichen Urteil der Ehegatte rechtskräftig zur Veräußerung seines Miteigentumsanteils an dem Wohnungseigentum verpflichtet ist und nur noch zu entscheiden ist, ob auch die Ehefrau, die einen Entziehungstatbestand selbst nicht verwirklicht hat, ebenfalls 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. Hieraus könnte man ableiten, dass der BGH die Entziehung eines Bruchteilsanteils an einem Miteigentumsanteil für zulässig erachtet. Aus Rn. 13 ergibt sich, dass diesbezüglich nicht am Wortlauf des § 17 WEG zu haften ist, sondern auf Funktion und Zweck der Vorschrift abzustellen ist. Hieraus schließt der BGH (Urteil vom 14. September 2018 – V ZR 138/17 –, Rn. 17, juris) dass der zugedachte Zweck, den Störenfried aus der Wohnanlage zu entfernen, bei einer Beschränkung auf den Miteigentumsanteil des Störenfrieds nicht effizient erreicht werden kann, weil das Käuferinteresse an einem Miteigentumsanteil, der weiterhin einem anderen Ehegatten gehört, gering sein dürfte. Daraus leitet der BGH ab, dass das Wohnungseigentum insgesamt entzogen werden können muss. Wenn aber keine derartigen Effizienzprobleme zu befürchten sind, und insbesondere die Gemeinschaft selbst ja klageweise bewusst nur die Entziehung eines Bruchteilsanteils am Miteigentumsanteil verfolgt, muss im Rückschluss eine solche Entziehung auch möglich sein (so auch Bärmann/Suilmann, 15. Aufl. 2023, WEG § 17 Rn. 15, sogar zur Ehegattenbruchteilsgemeinschaft).

26
Vorliegend kommt noch hinzu, dass die „Schrebergartenbruchteilsgemeinschaft“, also diejenige Bruchteilsgemeinschaft, die zusammen den Miteigentumsanteil an der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, verbunden mit dem Sondereigentumsanteil an dem Tiefgaragenstellplatz hält, nach den Regelungen der Teilungserklärung unaufhebbar ist. Der Bruchteilsgemeinschaft selbst ist also ein Ausschluss von störenden Bruchteilseigentümern selbst nicht möglich. Insofern ist in der Gemeinschaftsordnung schließlich auch angeordnet, dass „die Sondernutzungsrechte wie das Wohnungseigentum entzogen werden [können].

27
c) Schließlich haben die Beklagten sich auch gemäß § 17 Abs. 1 WEG einer so schweren Verletzung der anderen Wohnungseigentümern oder der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer obliegenden Verpflichtungen schuldig gemacht, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft mit ihnen nicht mehr zugemutet werden kann. Nach § 17 Abs. 2 WEG liegen diese Voraussetzungen insbesondere vor, wenn der Wohnungseigentümer trotz Abmahnung wiederholt gröblich gegen die ihm nach § 14 Absatz 1 und 2 WEG obliegenden Pflichten verstößt.

28
Für eine Entziehung ist erforderlich, dass das Interesse der Wohnungseigentümer an der Beendigung der Gemeinschaft mit den störenden Wohnungseigentümern höher zu bewerten ist als dass Interesse der störenden Wohnungseigentümer am Erhalt ihres Wohnungseigentums. Um diese Feststellung treffen zu können, bedarf es im Einzelfall einer eingehenden Würdigung aller den Einzelfall prägenden Umstände. Die Interessen der Wohnungseigentümer an der Entfernung der störenden Wohnungseigentümer und das Interesse der Störer, ihr Eigentum zu behalten, sind gegeneinander abzuwägen (Bärmann/Suilmann, 15. Aufl. 2023, WEG § 17 Rn. 6).

29
Vorliegend kommt dem Interesse am Eigentumserhalt ein geringes Gewicht zu. Zum einen handelt es sich nicht um Eigentum an einer Wohnung, insbesondere nicht um Räume, die dem eigenen Obdach dienen. Durch die mittlerweile jahrelange Nichtnutzung und Nichtpflege haben die Beklagten auch deutlich gezeigt, dass sie keinerlei Interesse an einer weiteren Nutzung haben. Bei einer schon so langen Nichtnutzung und bei dem mittlerweile sehr schlechten Zustand des Gartens ist auch nicht erkennbar, dass hier wieder in Zukunft ein Nutzungsinteresse entstehen könnte. So hat der Beklagte zu 2) ja auch den Anspruch „für sich“ anerkannt und auch dadurch deutlich zu erkennen gegeben, keinerlei Interesse an seinem Anteil mehr zu haben. Auch die Beklagte zu 1) hat in der Verhandlung zu erkennen gegeben, dass sie einen Verkauf für die beste Lösung halte. Aus den Äußerungen der Beklagten zu 1) war erkennbar, das sie aus gesundheitlichen Gründen aber nicht in der Lage ist, sich weiter zu kümmern und Dinge in Angriff zu nehmen.

30
Auf der anderen Seite sind die Nachteile, die für die Gemeinschaft erwachsen, mittlerweile erheblich. Auch wenn Zahlungsrückstände allein in der Regel eine Entziehung nicht rechtfertigen und es sich vorliegend um geringe Summen handelte, und diese mittlerweile auch beglichen wurden, muss berücksichtigt werden, dass jahrelange Nichtzahlungen insofern zumindest den Miteigentümer XX belasten, der als Verantwortlicher für die Bruchteilsgemeinschaft in finanzielle Vorleistung geht und mit permanentem „Inkassoaufwand“ belastet ist. Hinzu kommt aber insbesondere noch, dass die eingetretene Verwilderung des Gartens und fehlende Instandhaltung der Gartenanlagen entgegen den von der Gemeinschaft erlassenen Benutzungsregeln dazu führt, dass andere Gartenpflege-/ Instandhaltungsmaßnahmen durchführen müssen, um Schaden von anderen Mitgliedern der Gemeinschaft der Wohnungseigentümern oder Dritten fernzuhalten (Verletzungsgefahr durch Dornen; Sicherung der Wasserversorgung). Nachdem die Gartenanlagen weiter verfallen und Pflanzen nunmal dazu tendieren, immer weiter wachsen zu wollen, muss davon ausgegangen werden, dass die zur Abwendung weiterer Gefahren in Zukunft erforderlich werdenden Notmaßnahmen weiter zunehmen werden. Schließlich wirkt sich für die anderen Wohnungseigentümer auch der Zustand des Gartens der Beklagten negativ auf das Gesamtbild der Anlage und dessen Wert aus. Hierbei handelt es sich insbesondere auch um Pflichtverletzungen gegenüber der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer und nicht nur gegenüber der „Schrebergartenbruchteilsgemeinschaft“. Denn die „Benutzungsregelung“ im Sinne einer Gartenbenutzungsordnung haben sich die Eigentümer insgesamt als Wohnungseigentümer und Mitglieder der GdWE gegeben, sodass hieraus auch direkte Pflichten gegenüber der GdWE und allen anderen Miteigentümern erwachsen.

31
Insgesamt betrachtet überwiegt daher vorliegend das Interesse der Gemeinschaft, den fortlaufend störenden Zustand zu beenden, gegenüber dem offensichtlich äußerst geringen Interesse der Beklagten an dem ererbten Gartenanteil, sodass die Entziehungsvoraussetzungen erfüllt sind.

32
d) Auch die erforderlichen anderweitigen Abhilfeversuche, da es sich ja bei der Entziehung um den schwersten aller möglichen Eingriffe in das Eigentum handelt, sind unternommen worden. Beide Beklagte wurden mehrfach sowohl in Bezug auf die Zahlungsrückstände als auch in Bezug auf die unterlassenen Gartenpflegearbeiten abgemahnt, auch anwaltlich und unter Androhung einer Entziehungsklage, ohne dass dies zu einer Änderung geführt hätte.

33
2. Daneben hat die Klagepartei Anspruch auf Erstattung vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten aus § 280 BGB. Sowohl die Nichtzahlung der beschlossenen Hausgelder als auch die Unterlassung der Pflege und Instandhaltung des Gartens stellen Pflichtverletzung aus dem Gemeinschaftsverhältnis dar, die einen entsprechenden Schadensersatzanspruch begründen. Die Beklagten haben daher die Beauftragung eines Rechtsanwaltes zur Abmahnung verursacht. Insoweit durfte sich die Gemeinschaft nach den zahlreichen zuvor gestarteten eigenen Versuchen auch der Hilfe eines Rechtsanwaltes bedienen, so dass die Anwaltskosten auch erforderlich waren. (LG Frankfurt, Urteil vom 4. Oktober 2021 – 2-13 S 9/21 –, Rn. 15, juris). Der Höhe nach kann ein Gegenstandswert angesetzt werden, der dem Wert des zu entziehenden Eigentums entspricht. Insofern waren gemäß § 308 ZPO in jedem Fall die beantragten 818,78 € zuzusprechen. Der Zinsanspruch folgt insoweit aus §§ 291, 288 BGB.

III.

34
Die Kostenentscheidung ergibt sich aus §§ 91 Abs. 1, 91a ZPO. Auch im Hinblick auf den für erledigt erklärten Teil wären die Beklagten unterlegen, sodass die Beklagten insgesamt zu Kostentragung verpflichtet sind.

IV.

35
Die Entscheidung zur vorläufigen Vollstreckbarkeit beruht auf §§ 708 Nr. 11, Nr. 11 ZPO.