

Entziehung des Wohneigentums setzt vorherige Abmahnung voraus

1. Die fortlaufend unpünktliche Erfüllung von Wohngeld- und anderen Zahlungsansprüchen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann den anderen Wohnungseigentümern die Fortsetzung der Gemeinschaft mit dem säumigen Wohnungseigentümer unzumutbar machen und die Entziehung des Wohnungseigentums nach § 18 Abs. 1 WEG rechtfertigen, wenn sie die ordnungsgemäße Verwaltung nachhaltig beeinträchtigt.

2. Bei einer Entziehung aus diesem Grund muss der säumige Wohnungseigentümer vor Beschlussfassung abgemahnt werden. Von einer Abmahnung kann nur abgesehen werden, wenn sie den anderen Wohnungseigentümern unzumutbar ist oder keinen Erfolg verspricht.

3. Ein wegen fehlender Abmahnung nicht ausreichender Entziehungsbeschluss stellt sich rechtlich als Abmahnung dar. Er erlaubt nach entsprechender Beschlussfassung eine Entziehungsklage, wenn der betroffene Wohnungseigentümer, und sei es auch nur einmal, die abgemahnten Pflichten versäumt. Etwas anderes gilt nur, wenn der Beklagte unter Berücksichtigung aller Umstände, insbesondere der Dauer seines Wohlverhaltens, annehmen darf, die zur Abmahnung führenden Vorgänge hätten sich für die Gemeinschaft erledigt.

Nach § 18 Wohnungseigentumsgesetz¹ (WEG) können die Wohnungseigentümer von einem Wohnungseigentümer die Veräußerung des Wohnungseigentums verlangen. Diese Regelung ist allerdings als „letztes Mittel“ gedacht und deshalb an bestimmte Voraussetzungen geknüpft. Während § 18 Abs. 1 WEG als Generalklausel ausgearbeitet ist, regeln die folgenden Absätze weitere Voraussetzungen. In einer gerade veröffentlichten Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH)² hatte sich dieser mit den Voraussetzungen von § 18 WEG zu beschäftigen.

Der Sachverhalt

Die Parteien sind die Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft. Die Wohnungseigentümergeinschaft klagt gegen einen Wohnungseigentümer. Der beklagte Wohnungseigentümer, der seine Wohnung vermietet hat, zahlte das von ihm geschuldete Wohngeld seit 1997 regelmäßig erst nach gerichtlicher Geltendmachung. Seine Rückstände beliefen sich im Wirtschaftsjahr 2003/2004 auf 4.036,99 € und im Wirtschaftsjahr 2004/2005 auf 3.240,00 €, die er im Verlaufe des Rechtsstreits bezahlte. Auf einer Wohnungseigentümersammlung vom 08.08.2004 beschloss die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer mit Ausnahme des Beklagten, diesem das Wohnungseigentum zu entziehen, „da er fortlaufend seine Zahlungsverpflichtungen gegenüber der WEG verweigert oder diese erst durch aufwendige und langwierige Mahnverfahren erzwungen werden müssen“. Dieser Beschluss wurde nicht angefochten. Der Aufforderung der Kläger vom 16. August 2004, ihnen freiwillig seine Wohnung zu verkaufen, kam der Beklagte nicht nach. Auch das Angebot der Kläger vom 21. September 2004, die gerichtliche Geltendmachung des Entziehungsbeschlusses zurückzustellen, wenn die Rückstände bis zum 6. Oktober 2004 ausgeglichen und das Wohngeld künftig pünktlich gezahlt würden, nahm der Beklagte nicht zum Anlass für entsprechende Zahlungen. Er zahlte sie vielmehr erst nach dem Urteil erster Instanz. Die Kläger möchten den Entziehungsbeschluss mit der vorliegenden Klage durchsetzen. Dem tritt der Beklagte entgegen.

Die Entscheidung des Eingangs- und des Berufungsgerichts

Das Amtsgericht Darmstadt³ hat den Beklagten antragsgemäß verurteilt. Das Berufungsgericht, das Landgericht Darmstadt⁴, hat die Berufung des Beklagten zurückgewiesen. Nach Ansicht des Berufungsgerichts sei zwar der von dem Amtsgericht herangezogene Entscheidungsgrund des Zahlungsrückstands (§ 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG) mit der zwischenzeitlich erfolgten Zahlung entfallen. Die Klage sei aber unabhängig hiervon nach § 18 Abs. 1 WEG begründet. Den Klägern sei nämlich das unregelmäßige und unpünktliche Zahlungsverhalten des Beklagten nicht länger zuzumuten. Eine Abmahnung sei nicht erforderlich gewesen. Sie liege aber auch vor, weil die Kläger dem Beklagten Gelegenheit zum freiwilligen Verkauf gegeben und eine Zurückstellung der gerichtlichen

Durchsetzung des Entziehungsbeschlusses bei Ausgleich der Rückstände und künftig pünktlicher Zahlung in Aussicht gestellt hätten.

Die Entscheidung des BGH

Der Bundesgerichtshof hat die Klage abgewiesen und ausgesprochen, dass die Kläger die Kosten des Rechtsstreits tragen. Der BGH hat in seiner umfangreichen Entscheidung mehrere Einzelaspekte untersucht. Diese werden nachfolgend in fünf Gliederungspunkte wiedergegeben.

Die Begründung der Entscheidung des BGH

1. Wer kann die Entziehungsklage führen?

Der BGH stellte dar, dass die Kläger als Wohnungseigentümer dazu ermächtigt sind, die Entziehungsklage durchzuführen. Der BGH stellte weiter klar, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer auch einzelne Wohnungseigentümer im Übrigen ermächtigen könne, ihr zustehende Ansprüche geltend zu machen.

2. Fortdauernd unpünktliche Zahlung von Wohngeld – und anderen Zahlungsansprüchen kann die Entziehung des Wohneigentums rechtfertigen

Nach Auffassung des BGH sei der Ausgangspunkt des Berufungsgerichts nicht zu beanstanden. Die fortdauernde unpünktliche Erfüllung von Wohngeld- und anderen Zahlungsansprüchen der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer könne die Entziehung des Wohneigentums rechtfertigen. Die Entziehung des Wohnungseigentums setze nach § 18 Abs. 1 WEG voraus, dass sich der betroffene Wohneigentümer einer so schweren Verletzung seiner ihm gegenüber den anderen Wohnungseigentümern obliegenden Verpflichtung schuldig gemacht hat, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft mit ihm nicht mehr zugemutet werden könne. Zu der Verletzung solcher gemeinschaftsbezogenen Pflichten gehöre die Verletzung der Pflicht zur Lasten- und Kostentragung nach § 16 Abs. 2 WEG. Das zeige schon das Gesetz selbst, wenn es Wohngeldrückstände § 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG, allerdings unter besonderen Voraussetzungen, als Regelbeispiel für eine zur Entziehung des Wohnungseigentums führende Pflichtverletzung benenne. Nach § 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG ist eine Entziehung wegen Wohngeldrückständen allerdings nur möglich, wenn sich der Wohnungseigentümer in Höhe eines Betrages, der 3% des Einheitswertes seines Wohnungseigentums übersteigt, länger als 3 Monate in Verzug befunden und, § 19 Abs. 2 WEG, diesen Rückstand auch nicht bis zur Erteilung des Zuschlags nach § 57 WEG ausgeglichen habe. Diese Voraussetzungen lägen hier nicht vor, weil der Beklagte seinen Rückstand nach seiner Verurteilung in erster Instanz ausgeglichen habe. Dies versperre aber den Rückgriff auf die Generalklausel des § 18 Abs. 1 WEG nicht. § 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG hebt lediglich einen speziellen Anwendungsfall des § 18 Abs. 1 WEG beispielhaft hervor und stünde der Anwendung des § 18 Abs. 1 WEG auf andere Fälle der Verletzung der Pflicht zur Lasten- und Kostentragung nicht von vornherein entgegen. Die unpünktliche Erfüllung dieser Pflicht könne ein Gewicht erlangen, das den anderen Wohneigentümern die Fortsetzung der Gemeinschaft mit dem säumigen Wohneigentümer unzumutbar mache. Das sei für die nach § 543 Abs. 1 und 2 BGB von ähnlichen Voraussetzungen abhängige und auch inhaltlich vergleichbare Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses aus wichtigem Grund wegen Mietrückständen anerkannt. Für den Entziehungsanspruch nach § 18 Abs. 1 WEG gelte nichts anderes. Der BGH führte weiter aus, dass sich das Gemeinschaftseigentum sachgerecht nur verwalten ließe, wenn die Wohneigentümer die Aufbringung der dafür erforderlichen Mittel nicht nur beschließen, sondern die gefassten Beschlüsse auch umsetzen und die Wohngelder und Umlagen zahlen. Entzöge sich ein Wohneigentümer nicht nur gelegentlich und nicht nur geringfügig dieser Pflicht, entstünden nicht nur Rechtsverfolgungskosten, die allerdings dem säumigen Wohneigentümer angelastet werden könnten. Ein solches Verhalten könne vor allem dem Verwalter oder den mit der Verwaltung befassten Wohneigentümern je nach Umfang und Häufigkeit der Zahlungsverzögerungen die erforderliche Planungssicherheit nehmen und die Verwaltung nachhaltig beeinträchtigen. Dies gelte nicht nur dann, wenn Rückstände auflaufen oder deshalb Sonderumlagen zu beschließen oder aufzubringen seien, sondern auch dann, wenn der Wohneigentümer auf Mahnung oder Klage oder

nur mit Verzögerung zahle. Stört ein solches Verhalten die ordnungsgemäße Verwaltung des Gemeinschaftseigentums nachhaltig, könne es die Fortsetzung der Gemeinschaft unzumutbar machen. Das habe das Berufungsgericht hier angenommen. Diese trichterliche Wertung sei insoweit nicht zu beanstanden.

3. Entziehung des Wohneigentums setzt Abmahnung voraus

Zu beanstanden sei aber die weitere Annahme des Berufungsgerichts, eine Entziehung des Wohnungseigentums nach § 18 Abs. 1 WEG wegen fortlaufend unpünktlicher Erfüllung der Lasten- und Kostentragungspflicht setze eine Abmahnung **nicht** voraus. Zu beanstanden sei aber die weitere Annahme des Berufungsgerichts, eine Entziehung des Wohnungseigentums nach § 18 Abs. 1 WEG wegen fortlaufend unpünktlicher Erfüllung der Lasten- und Kostentragungspflicht setze eine Abmahnung nicht voraus. Dem Berufungsgericht sei allerdings zuzugeben, dass eine Abmahnung in § 18 Abs. 1 WEG, anders als in dem erwähnten Vergleichsfall der Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses aus wichtigem Grund (vgl. § 543 Abs. 3 BGB), nicht ausdrücklich erwähnt wird. Teilweise wird eine solche Abmahnung deshalb auch nicht besonders angesprochen oder wegen des Gewichts des Entziehungsgrundes nicht verlangt. Nach herrschender Ansicht sei Unzumutbarkeit dagegen erst anzunehmen, wenn weniger einschneidende Maßnahmen, insbesondere eine Abmahnung, erfolglos geblieben seien. Das Erfordernis einer Abmahnung folge aus dem Zweck der Entziehungsklage und der Systematik ihrer Tatbestände. Der Gesetzgeber habe die Entziehungsklage als letztes Mittel zur Wiederherstellung des Gemeinschaftsfriedens gegenüber einem von ihm so genannten „Störenfried“ eingeführt. Als Störenfried habe er einen Wohnungseigentümer angesehen, der nicht nur seine Pflichten grob verletze, sondern böswillig ist. Das ließe sich, von Ausnahmefällen abgesehen, nur feststellen, wenn der Wohnungseigentümer zunächst zur Einhaltung seiner Pflichten angehalten werde, also eine Abmahnung erfolge. Eine solche Abmahnung werde denn auch in dem Regelbeispiel des § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG, das im Verlaufe des Gesetzgebungsverfahrens eingeführt wurde, ausdrücklich angesprochen. Danach lägen die Voraussetzungen von § 18 Abs. 1 WEG insbesondere dann vor, wenn der Wohnungseigentümer „trotz Abmahnung wiederholt gröblich gegen die ihm nach § 14 [WEG] obliegenden Pflichten verstößt“. Demnach bedürfe es in dieser Fallgestaltung mindestens zweier Pflichtverletzungen nach einer Abmahnung. Eine Abmahnung sei in dem zweiten, dem vorliegenden Fall näher liegenden Regelbeispiel nach § 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG zwar nicht vorgeschrieben. Hier werde aber ein der Abmahnung entsprechender Effekt dadurch erreicht, dass die Entziehung nach § 19 Abs. 2 WEG entfalle, wenn die Rückstände bis zum Zuschlag nach § 57 WEG ausgeglichen würden. Die Entziehungsklage habe damit selbst lediglich die Wirkung einer Abmahnung. Bei anderen Pflichtverletzungen, die ein vergleichbares Gewicht haben müssten, auf eine Abmahnung zu verzichten, führe zu einem nicht vermittelbaren Wertungswiderspruch. Nur mit einer Abmahnung könne auch den aus dem Grundrecht auf Eigentum (Art. 14 Abs. 1 GG) folgenden Anforderungen an die Vorschrift Rechnung getragen werden. Das Eigentumsgrundrecht stehe einer Entziehung von Wohnungseigentum aus den in § 18 Abs. 1 WEG bestimmten Gründen zwar nicht entgegen; sie käme aber nur bei Vorliegen enger Voraussetzungen in Betracht. Sie dürfe nur als letztes Mittel gegen einen gemeinschaftsschädigenden Wohnungseigentümer eingesetzt werden. Ob das der Fall sei, ließe sich grundsätzlich nur beurteilen, wenn der Wohnungseigentümer abgemahnt worden ist. Die anderen Wohnungseigentümer hätten daher die bestehenden und ihnen zumutbaren Möglichkeiten zur Unterbindung störenden Verhaltens auszuschöpfen, wozu auch die Abmahnung des betroffenen Wohnungseigentümers gehöre. Auf sie könne nur ausnahmsweise verzichtet werden, etwa dann, wenn diese der Gemeinschaft unzumutbar sei oder offenkundig keine Aussicht auf Erfolg böte. So sehe es auch § 543 Abs. 3 BGB für das Mietrecht vor, an dem sich der Gesetzgeber bei der Schaffung des § 18 WEG ausdrücklich ausgerichtet hätte und an das er sich bei ihrer Gesetz gewordenen Fassung noch stärker angelehnt habe als der Entwurf. Auch § 314 Abs. 2 Satz 1 BGB ließe die Kündigung eines Dauerschuldverhältnisses aus einem in einer Pflichtverletzung liegenden wichtigen Grund nur zu, wenn eine Abmahnung erfolglos gewesen wäre. Etwas anderes würde nach § 314 Abs. 2 Satz 2 i. V. m. § 323 Abs. 2 BGB nur gelten, wenn eine Abmahnung unzumutbar sei oder keinen Erfolg verspräche. Diese Grundsätze auch für die

Kündigung eines Gesellschaftsverhältnisses nach § 723 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 BGB und eines Dienst- oder Arbeitsverhältnisses nach § 626 Abs. 1. Ein Grund, von dieser einheitlichen Wertung bei der den genannten Tatbeständen insoweit vergleichbaren Entziehungsklage abzuweichen, sei nicht erkennbar. Danach sei hier eine Abmahnung erforderlich gewesen. Der Beklagte habe zwar seine Pflicht zur Zahlung des Wohngelds über Jahre hinweg nur auf gerichtliche Inanspruchnahme hin erfüllt. Die Kläger hätten die Gemeinschaft aber dessen ungeachtet fortgesetzt. Für den Beklagten wäre ohne einen entsprechenden Hinweis nicht klar, dass sein Verhalten die Kläger nicht nur zur Einleitung gerichtlicher Verfahren zur Durchsetzung der Gemeinschaftsansprüche veranlasse, sondern aus ihrer Sicht die Grundlage einer Fortführung der Gemeinschaft erschüttere und Anlass zur Entziehung des Wohnungseigentums gäbe. Eine Abmahnung wäre den Klägern zuzumuten gewesen. Sie wäre ohne weiteres möglich und bedeute keine Verzögerung bei der Herstellung geordneter Verhältnisse. Sie setze nämlich - wie bei § 18 Abs. 2 Nr. 1 WEG - keinen Beschluss der Gemeinschaft voraus; es genüge vielmehr, dass der Verwalter oder ein Wohnungseigentümer sie ausspreche. Sie sei dann auch nicht selbständig anfechtbar.

(c) Eine Abmahnung sei auch nicht aussichtslos gewesen. Der Beklagte habe weder den Entziehungsbeschluss noch das Angebot der Kläger, von der Durchsetzung dieses Beschlusses bei fristgerechtem Ausgleich der Rückstände und künftig pünktlicher Zahlung Abstand zu nehmen, zum Anlass genommen, die Rückstände auszugleichen. Er habe es vielmehr wiederum auf eine gerichtliche Entscheidung ankommen lassen. Das besage aber nicht, dass die zur Entziehung des Wohnungseigentums nach § 18 Abs. 1 WEG erforderliche Abmahnung auf den Beklagten ohne Eindruck geblieben sei. Aus seiner Sicht sei es den Klägern bislang nur um den Ausgleich der Rückstände gegangen. Diese Rückstände hatten sie gerichtlich durchgesetzt. Gegen einen Ausgleich, vor allem der Rückstände, wollten sie auf die Durchsetzung des Entziehungsbeschlusses verzichten. Dass es ihnen um mehr, nämlich um eine generelle Änderung seines Zahlungsverhaltens und um eine Entziehung des Wohnungseigentums auch für den Fall gegangen war, dass er die Rückstände später doch ausgleichen würde, hätte der Beklagte bei objektiver Sicht nicht erkennen können. Aus seiner Sicht begnügte sich die Gemeinschaft mit der Durchsetzung ihrer Zahlungsansprüche. Hätte sie weitergehende Konsequenzen ziehen wollen, so hätte sie das unmissverständlich deutlich machen müssen. Das ließe sich dem an die Beklagten gerichteten Schreiben vom 21. September 2004 zwar bei näherem Hinsehen entnehmen. Dem Beklagten sei dies das aber erst in der Klagebegründung deutlich geworden. Deshalb rechtfertige sein Verhalten nicht den Schluss, dass ihn eine Abmahnung unbeeindruckt gelassen hätte.

4. Die erforderliche Abmahnung konnte nicht nachgeholt werden

Zweifelhaft sei schon, ob die als nachträgliche Abmahnungen in Betracht zu ziehenden Schreiben der Kläger vom 16. August und 21. September 2004 inhaltlich den Anforderungen an eine Abmahnung genügen. In dem ersten Schreiben wurde der Entziehungsbeschluss erläutert, dem Beklagten wurde aber nicht Gelegenheit gegeben, ihn abzuwenden. Er sei vielmehr aufgefordert worden, ihn zu erfüllen. In dem zweiten Schreiben erklärten sich die Kläger zwar bereit, bei pünktlicher Erfüllung seiner Pflichten durch den Beklagten die gerichtliche Durchsetzung des Entziehungsbeschlusses zurückzustellen. Sie behielten sich aber auf Dauer vor, bei einem neuerlichen Verstoß ohne weitere Beschlussfassung eine Entziehungsklage zu erheben. Ob darin eine Abmahnung gesehen werden könne, sei fraglich, könne aber offen bleiben.

b) Eine Abmahnung könne den ihr zugedachten Zweck nur erfüllen, wenn sie vor einem Entziehungsbeschluss erfolge, woran es hier fehle. Sie solle den Wohnungseigentümer vor dem drohenden Entziehungsbeschluss warnen. Gleichzeitig solle er erfahren, was er zu tun habe, um diesen Beschluss und seinen Vollzug zu vermeiden. Die Abmahnung solle aber auch sicherstellen, dass die übrigen Wohnungseigentümer den Entziehungsbeschluss nur fassten, wenn die Pflichtverletzung eine Fortführung der Gemeinschaft unzumutbar mache. Dazu sollten sie dem betroffenen Wohnungseigentümer eine letzte Möglichkeit zur Verhaltensänderung geben und berücksichtigen, was er auf die Abmahnung zur Rechtfertigung oder Erklärung seines Verhaltens vorbringen würde. Dieser Zweck könne nur erreicht werden, wenn die Abmahnung vor Beschlussfassung erfolge. Sei der Beschluss einmal gefasst, könne eine Abmahnung nur noch als

Druckmittel dazu dienen, den gefassten Beschluss durchzusetzen. Das sei zwar legitim, nehme der Abmahnung aber ihren eigentlichen Sinn und genüge deshalb nicht. Damit scheidet eine Entziehung aufgrund des gefassten Entziehungsbeschlusses aus.

5. Ein Entziehungsgrund ist gegeben, wenn künftig Zahlungsverpflichtungen verletzt werden

Der gefasste Entziehungsbeschluss mache dem Beklagten aber - jedenfalls in Verbindung mit dem Schreiben vom 21. September 2004 - klar, dass die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer die fortdauernd unpünktliche Zahlung der Wohngelder durch den Beklagten nicht länger hinnehmen würde und dies zum Anlass für eine Entziehung nehmen wolle. Er stelle inhaltlich eine Abmahnung dar, die auch durch die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer erfolgen könne. Das habe zur Folge, dass ein Entziehungsgrund gegeben sei, wenn der Beklagte künftig, und sei es auch nur einmal, seine Zahlungsverpflichtungen in nicht nur zu vernachlässigendem Umfang unpünktlich erfülle. Die Gemeinschaft könne dann den nach § 18 Abs. 3 WEG erforderlichen Entziehungsbeschluss fassen und auf Entziehung klagen. Etwas anderes gelte nur, wenn der Beklagte unter Berücksichtigung aller Umstände, insbesondere der Dauer seines Wohlverhaltens, annehmen dürfe, die zur Abmahnung führenden Vorgänge hätten sich für die Gemeinschaft erledigt.

Fazit

Der Verwalter von Wohneigentum muss diese Rechtsprechung unbedingt beachten. Vor einer Entziehungsklage ist unbedingt eine Abmahnung vorzunehmen.

Der Autor

Dr. Ernst-Michael Ehrenkönig (www.dr-ehrenkoenig.de) ist als Rechtsanwalt und Notar in Berlin tätig. Der Tätigkeitsschwerpunkt im Anwaltsbereich liegt im Mietrecht und im zivilen Baurecht.

Fußnoten:

1) § 18 WEG lautet:

Entziehung des Wohnungseigentums

(1) Hat ein Wohnungseigentümer sich einer so schweren Verletzung der ihm gegenüber anderen Wohnungseigentümern obliegenden Verpflichtungen schuldig gemacht, daß diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft mit ihm nicht mehr zugemutet werden kann, so können die anderen Wohnungseigentümer von ihm die Veräußerung seines Wohnungseigentums verlangen.

(2) Die Voraussetzungen des Absatzes 1 liegen insbesondere vor, wenn

- 1 der Wohnungseigentümer trotz Abmahnung wiederholt gröblich gegen die ihm nach § 14 obliegenden Pflichten verstößt;
- 2 der Wohnungseigentümer sich mit der Erfüllung seiner Verpflichtungen zur Lasten- und Kostentragung (§ 16 Abs. 2) in Höhe eines Betrages, der drei vom Hundert des Einheitswertes seines Wohnungseigentums übersteigt, länger als drei Monate in Verzug befindet.

(3) Über das Verlangen nach Absatz 1 beschließen die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit. Der Beschluß bedarf einer Mehrheit von mehr als der Hälfte der stimmberechtigten Wohnungseigentümer. Die Vorschriften des § 25 Abs. 3, 4 sind in diesem Falle nicht anzuwenden.

(4) Der in Absatz 1 bestimmte Anspruch kann durch Vereinbarung der Wohnungseigentümer nicht eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

2) BGH, Urteil vom 19.01.2007 (Az. V ZR 26/06).

3) Amtsgericht Darmstadt, Entscheidung vom 24.06.2005 (Az. 311 C 56/05).

4) Landgericht Darmstadt, Entscheidung vom (Az. 25 S 121/05).