

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck [0210]

Einführung von Vertragsstrafen durch Mehrheitsbeschluss?

§ 21 Abs. 7 WEG erfasst nicht die Einführung von Vertragsstrafen für Verstöße gegen Vermietungsbeschränkungen; ein darauf bezogener Mehrheitsbeschluss ist mangels Beschlusskompetenz nichtig.

BGH,
Urteil vom 22.03.2019 – V ZR 105/18

Der Fall:

Die Gemeinschaftsordnung sieht vor, dass ein Wohnungseigentümer zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Gebrauchsüberlassung seiner Wohnung nur berechtigt ist, wenn der Verwalter zustimmt. Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund verweigert werden.

Von besonderer Bedeutung war folgender Beschluss der Eigentümerversammlung:

„Miteigentümer, die ohne die erforderliche Zustimmung der Verwalterin einen Mietvertrag über eine Wohnung abschließen (...), sind verpflichtet, der Gemeinschaft einen Ausgleichsbetrag in Höhe von 500 € zu zahlen. Die Zahlungspflicht erhöht sich auf mindestens 2.000 € und höchstens 4.000 € für jeden angefangenen Monat der Gebrauchsüberlassung, wenn ein wichtiger Grund für die Versagung der Zustimmung vorlag (...).

Ein Wohnungseigentümer soll in sechs Fällen gegen den Beschluss verstoßen haben, die Verwaltung forderte darauf hin einen Betrag von 12.000 €, die der Wohnungseigentümer nicht zahlte.

Das Problem:

Fraglich war, ob sich die Beschlusskompetenz für eine Vertragsstrafe bei einem Verstoß gegen die Vermietungsbeschränkung aus dem § 21 Abs. 7 WEG ergibt.

§ 21 Abs. 7 WEG sagt:

„Die Wohnungseigentümer können die Regelung der Art und Weise von Zahlungen, der Fälligkeit und der Folgen des Verzugs sowie der Kosten für eine besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums oder für einen besonderen Verwaltungsaufwand mit Stimmenmehrheit beschließen.“

Interessant war, dass in der damaligen Gesetzesbegründung zum § 21 Abs. 7 WEG eine Vertragsstrafe beispielhaft erwähnt wurde, folglich davon ausgegangen werden konnte, dass eine Beschlusskompetenz besteht.

Die Entscheidung des BGH:

Nach Ansicht des BGH erfasst § 21 Abs. 7 WEG nicht die Einführung von Vertragsstrafen für Verstöße gegen Vermietungsbeschränkungen; ein darauf bezogener Mehrheitsbeschluss ist mangels Beschlusskompetenz nichtig

Soweit den Wohnungseigentümern ermöglicht wird, „die Art und Weise von Zahlungen, der Fälligkeit und der Folgen des Verzugs“ durch Stimmenmehrheit zu regeln, spricht schon viel dafür, dass sich diese Fallgruppe nur auf Zahlungspflichten bezieht. Unterlassungspflichten werden jedenfalls nicht erfasst.

Die von der WEG beschlossene Zahlungspflicht knüpft weder an eine besondere Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums noch an einen besonderen Verwaltungsaufwand an.

Sie hat vielmehr Strafcharakter und soll die Wohnungseigentümer dazu anhalten, ihrer Pflicht zur Einholung der Zustimmung nachzukommen.

Praxis-Tipp:

Im vorliegenden Fall ging es konkret um Vertragsstrafen bei einer Vermietungsbeschränkung. Ob der § 21 Abs. 7 WEG generell die Beschlusskompetenz für die Einführung von Vertragsstrafen entnommen werden kann, bedurfte hier keiner Entscheidung und ist vom BGH daher leider unbeantwortet geblieben.

Der BGH führt noch aus, dass die beispielhafte Aufzählung in der Gesetzesbegründung, die nachfolgend mal gezeigt werden soll, unglücklich gewählt wurde:

Drucksache 16/887, Seite 27:

(..) Die Ermächtigung zur Regelung „der Folgen des Verzugs“ ermöglicht etwa die Einführung einer Vertragsstrafe bei einem Verstoß gegen Vermietungsbeschränkungen. (...) ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ