

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

[www.roedl.de](http://www.roedl.de)

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

---

→Keine Vertragsstrafe bei unerlaubter Vermietung  
in WEG

– BGH, Urteil vom 22.03.2019, Az.: V ZR 105/18

## → Keine Vertragsstrafe bei unerlaubter Vermietung in WEG

---

BGH, Urteil vom 22.03.2019, Az.: V ZR 105/18

In einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) können Vertragsstrafen für Verstöße gegen Vermietungsbeschränkungen nicht durch Beschluss vereinbart werden.

Ausgangspunkt war ein im Juni 2012 verfasster Beschluss von Wohnungseigentümern, welcher besagte, dass Miteigentümer, welche ohne Zustimmung des Verwalters ihre Wohnung vermieten, dazu verpflichtet sind, der Gemeinschaft eine Ausgleichszahlung (Vertragsstrafe) zu erbringen. Entgegen dieser Vorschrift vermietete einer der Eigentümer seine Wohnung mehrmals ohne Zustimmung des Verwalters kurzzeitig an arabische Mieter. Die Gemeinschaft verlangt nun in Hinblick auf den vormals gefassten Beschluss die Zahlung der Vertragsstrafe.

Der BGH entschied, dass ein solcher Beschluss mangels Beschlusskompetenz nichtig ist. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer könne nach Ansicht des BGH keine Zahlung von den Miteigentümern verlangen. Eine Beschlusskompetenz ergebe sich auch nicht aus § 21 Abs. 7 WEG. Dort ist geregelt, dass die Wohnungseigentümer 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 können. Eine Beschlusskompetenz ergebe sich jedoch nicht auf Grund der Regelung einer Verzugsfolge, da die Vertragsstrafe im Streitgegenständlichen Fall gerade nicht an einen Verzug anknüpft. Vielmehr sei die Vertragsstrafe auf die Einhaltung von Vermietungsbeschränkungen bezogen und soll Verstöße gegen eine Unterlassungsverpflichtung sanktionieren.

Bei der Sanktionierung einer Unterlassungspflicht knüpfe die Vertragsstrafe jedoch nicht am Verzug, sondern an eine Zuwiderhandlung an, so der BGH.

Des Weiteren liege auch keine Verknüpfung der Vertragsstrafe mit einer besonderen Nutzung des Gemeinschaftseigentums oder mit einem besonderen Verwaltungsaufwand vor. Die beschlossene Zahlungspflicht habe vielmehr Strafcharakter und beabsichtigt die Wohnungseigentümer dazu anzuhalten, die Zustimmung des Verwalters zur Vermietung einzuholen. Die Einführung von Vertragsstrafen bei Verstoß gegen Vermietungsbeschränkungen fehle es mithin an einer Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer.

### Fazit:

Die Eigentümer sind in solchen Fällen trotz fehlender Beschlusskompetenz nicht wehrlos. Bei Verstößen gegen vereinbarte Vermietungsbeschränkungen können sich die Miteigentümer auf ihren vorbeugenden Unterlassungsanspruch berufen und auf dieser Basis dem störenden Eigentümer im Fall des wiederholten Verstoßes ein Ordnungsgeld verhängen.

## KONTAKT FÜR WEITERE INFORMATIONEN



Harald Reitze, LL.M.  
Rechtsanwalt  
Attorney at Law (New York)  
T + 49 911 9193 1325  
[harald.reitze@roedl.com](mailto:harald.reitze@roedl.com)



Andreas Griebel  
Rechtsanwalt & Fachanwalt  
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
T + 49 911 9193 3579  
[andreas.griebel@roedl.com](mailto:andreas.griebel@roedl.com)

## Impressum

Immobilien-Streiflicht, 6. August 2019

Herausgeber: Rödl Rechtsanwaltsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft mbH  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg  
Tel.: + 49 911 9193 1325 | [www.roedl.de](http://www.roedl.de)  
[harald.reitze@roedl.com](mailto:harald.reitze@roedl.com)

Verantwortlich für den Inhalt:  
Harald Reitze / Jörg Schielein  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Redaktion/Koordination:  
Dr. Alexandra Giering / Andreas Griebel  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung. Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.