

Keine Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer für Vertragsstrafen zur Ahndung von Verstößen gegen ein Verbot an Nutzer von Plattformen wie AirBnB zu vermieten, Anmerkung zu Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 22.03.2019, V ZR 105/18

I.

Kurzfristige Vermietungen an Nutzer von Plattformen wie AirBnB werden immer beliebter (siehe hierzu auch den Beitrag „Wohnungseigentümer können kurzzeitige Vermietungen nur einstimmig untersagen“). Manche Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) versucht, ein solches Verbot durch Vertragsstrafen zu sichern. Die Entscheidung des BGH zeigt auf, dass dies nicht geht.

II.

Kläger ist der Verband der Wohnungseigentümer einer WEG, der Beklagte ist Wohnungseigentümer in dieser WEG. In der Gemeinschaftsordnung ist u.a. geregelt, dass die Wohnungseigentümer zur Ausübung eines Gewerbebetriebs oder Berufs, sowie zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Gebrauchsüberlassung der Zustimmung des Verwalters bedürfen. Diese Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund versagt werden. 2012 beschloss die Eigentümerversammlung mehrheitlich: Miteigentümer welche einen Mietvertrag über Wohnraum ohne die erforderliche Zustimmung der Verwalterin abschließen, sollen einen Ausgleichsbetrag in Höhe von EUR 500,00 zahlen. Läge ein wichtiger Grund vor, die Zustimmung zu dieser Vermietung zu versagen, soll sich die Zahlungspflicht auf mindestens EUR 2.000,00, höchstens aber EUR 4,000,00 für jeden angefangenen Monat der Gebrauchsüberlassung erhöhen. Ein wichtiger Grund für die Versagung soll vorliegen, wenn die Nutzer voraussichtlich nur bis zu 3 Monaten in der Anlage anwesend sein würden.

Der klagende Verband der Wohnungseigentümer verlangt von der Beklagten EUR 12.000,00 für 6 Fälle unerlaubter kurzzeitiger Vermietung. Erstinstanzlich ist der Klage stattgegeben worden, das Berufungsgericht hat sie abgewiesen. Der BGH hat die Klageabweisung bestätigt. Die Wohnungseigentümergeinschaft habe keine Kompetenz eine entsprechende Vertragsstrafe einzuführen.

III.

Ohne Verbot in der Teilungserklärung hat jeder Wohnungseigentümer das Recht, Vermietungen vorzunehmen. Jeder Wohnungseigentümer kann dann seine Einheit auch tage- oder wochenweise vermieten, etwa an Nutzer von Plattformen wie AirBnB. Fehlt in der Teilungserklärung ein Verbot dieser kurzzeitigen Vermietungen und soll dies nachträglich verboten werden, muss dies einstimmig erfolgen (s. BGH, Urteil vom 12.04.2019, V ZR 112/18, sowie meinen Beitrag „Wohnungseigentümer können kurzzeitige Vermietungen nur einstimmig verhindern“).

Verstöße gegen ein solches Verbot können nicht mit Vertragsstrafen belegt werden. Vielmehr bleibt als einzige Möglichkeit – worauf der BGH in der besprochenen Entscheidung hinweist - entsprechende Unterlassungsansprüche gerichtlich geltend zu machen und den gegen das Verbot verstoßenden Wohnungseigentümern Ordnungsgeld und Ordnungshaft anzudrohen. Im Einzelfall muss damit nicht gewartet werden, bis ein Verstoß eingetreten ist, sondern kann gegebenenfalls auch schon vorher durchgesetzt werden. Notwendig ist dann aber der Nachweis, dass ein Verstoß nicht nur theoretisch zu erwarten ist, sondern konkret bevorsteht.

IV.

Wohnungseigentümer können nur einstimmig Vermietungen, die nur auf kurze Zeiträume ausgerichtet sind untersagen. Ist ein solches Verbot entweder bereits in der Teilungserklärung vereinbart, oder vereinbaren die Eigentümer ein solches Verbot nachträglich einstimmig, kann ein

Verstoß gegen dieses Verbot nicht mit einer Vertragsstrafe belegt werden. Vielmehr müssen die dann existierenden Unterlassungsansprüche geltend gemacht werden. Bei der Geltendmachung dieser Unterlassungsansprüche und insbesondere der Formulierung eines angemessenen Ordnungsgeldes können aber leicht Fehler gemacht werden, weshalb anwaltliche Beratung empfehlenswert ist.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.