Ausgabe November 2020

AWV WEGnews 11 | 2020

››› Wohnungseigentumsrecht‹‹‹ von Massimo Füllbeck [282]

Vertragsstrafen im WEG („Vögel füttern“)?

1. Der Beschluss einer Wohnungseigentümerversammlung, für jedes verbotswidrige Vogelfüttern eine Vertragsstrafe von 400 Euro festzusetzen, ist evident nichtig, da § 21 Abs. 7 WEG keine Beschlusskompetenz enthält, mit Mehrheitsbeschluss eine Vertragsstrafenregelung einzuführen.

2. Da nichtige Beschlüsse ipso jure keine Wirkungen entfalten, besteht grundsätzlich kein Vollzugsinteresse der Gemeinschaft, das ein einstweiliges Aussetzungsinteresse des betroffenen Eigentümers begründen könnte.

3. Ausnahmsweise kann die einstweilige Aussetzung evident nichtiger Beschlüsse aber aus deklaratorischen Gründen erfolgen, wenn nicht ausgeschlossen ist, dass versucht wird den Beschuss zu vollziehen und dadurch der Antragsteller erheblichen Zahlungsforderungen ausgesetzt wäre.

LG Frankfurt/Main, Beschl. v. 01.10.2020
Az. 2-13 T 64/20

Der Fall:
In einer WEG wurde für eine Untergemeinschaft folgender Beschluss gefasst:

„Das Füttern von Vögeln im Bereich der Untergemeinschaft .... ist grundsätzlich verboten. Für jedes verbotswidrige Vogelfüttern ist eine Vertragsstrafe von 400 Euro an die Untergemeinschaft fällig.“

Gegen diesen Beschluss hat eine Eigentümerin Anfechtungsklage erhoben.

Da sie selbst mindestens einmal wöchentlich Vögel füttert, möchte sie die Aussetzung des Beschlusses durch einstweilige Verfügung erreichen.

Das Problem:
Das Landgericht musste klären, ob der § 21 Abs. 7 WEG eine Beschlusskompetenz verleiht, eine derartige Vertragsstrafe durch Beschluss festzusetzen und ob bei Nichtigkeit eines Beschlusses ein Rechtsschutzbedürfnis für den Antrag auf eine einstweilige Verfügung besteht.

Die Entscheidung des Gerichts:
Die WEG hat aus der bestehenden Vorschrift des § 21 Abs. 7 WEG keine Beschlusskompetenz eine Vertragsstrafe hinsichtlich des Füttern von Vögeln in Höhe von 400 € zu beschließen.

Nichtige Beschlüsse entfalten keine Rechtswirkung, da es sie nicht gibt.

Demnach besteht grundsätzlich auch kein schutzwürdiges Interesse des betroffenen Eigentümers, sich gegen einen nicht vollziehbaren nichtigen Beschluss der Gemeinschaft durch einstweilige Verfügung zu schützen.

Jedoch kann es ausnahmsweise geboten sein, einen solchen Beschluss deklaratorisch auszusetzen, wenn nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Gemeinschaft versuchen wird, den nichtigen Beschluss zu vollziehen

Praxis-Tipp:
Der BGH hatte bereits 2019 entschieden, dass die Einführung von Vertragsstrafen über den § 21 Abs. 7 WEG schwierig sind.

Eigentlich sollte im Zuge der WEG-Reform 2020 eine konkrete Vorschrift zur Einführung von Vertragsstrafen eingeführt werden (vgl. BT-Drucks. 19/18791).

Kurz vor Verabschiedung wurde von dieser Einführung wieder abgesehen, sodass auch nach der WEG-Reform 2020 (1.12.2020) keine Vertragsstrafen durch Beschluss möglich sind. ■

Fachautor:



Immobilien-Ökonom (VWA) Massimo Füllbeck

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