

Infobrief

der Kanzlei
Uhl

Konrad-Adenauer-Allee 25
86150 Augsburg
Telefon: 0821/3 55 30
Fax: 0821/51 26 82
E-Mail: info@raau.de
Homepage: www.raau.de
oder www.rechtsanwalt-uhl.de
Gerichtsfach Augsburg: 18/11
Datum: 18.04.2019

Verbot der kurzzeitigen Vermietung von Eigentumswohnungen über Mehrheitsbeschluss rechtswidrig

Der BGH (Bundesgerichtshof) durfte sich mit der Teilungserklärung (TE) einer Wohnungseigentümergeinschaft beschäftigen. Die Teilungserklärung hatte die Regelung, wonach den Wohnungseigentümern auch die kurzzeitige Vermietung ihrer Wohnungen (z.B. an Feriengäste) gestattet wurde.

Hier war auch eine **Öffnungsklausel** vorhanden, wonach die Teilungserklärung mit einer Mehrheit von 75 % aller Miteigentumsanteile geändert werden konnte.

Danach wurde die TE mit dieser Mehrheit als Beschluss geändert, wonach die Überlassung einer Wohnung an täglich oder wöchentlich wechselnde Feriengäste, vor Ort befristet Tätige oder andere Mieter mit Unterkunftsbedürfnissen von kurzer Dauer sowie eine Nutzung als Werkswohnung **nicht mehr zulässig** ist.

Dieser Beschluss wurde angefochten, wobei der BGH diesen Mehrheitsbeschluss als ungenügend sah, da alle Eigentümer hier zustimmen müssten.

Begründung:

Vermietungsverbote allgemein greifen in die Zweckbestimmung des Wohnungseigentums ein. Ein generelles (also sowohl auf kurz- als auch auf langfristige Vermietungen bezogenes) Vermietungsverbot kann nur dann rechtmäßig sein, wenn nicht nur die aktuell vermietenden, sondern alle Wohnungseigentümer zustimmen, was schon aus der Zweckbestimmung der Wohnung hervorgeht.

Hier liegt zwar nur ein spezielles Verbot vor, aber auch ein solches Verbot kann nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer beschlossen werden. Ansonsten würde das in § 13 Abs. 1 WEG (Wohnungseigentumsgesetz) vorhandene Recht jedes einzelnen Wohnungseigentümers, mit seinem Sondereigentum nach Belieben zu verfahren, dauerhaft **in erheblicher Weise** eingeschränkt werden.

Text des § 13 Abs. 1 (Rechte des Wohnungseigentümers) WEG:

Jeder Wohnungseigentümer kann, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit den im Sondereigentum stehenden Gebäudeteilen nach Belieben verfahren, insbesondere diese bewohnen, vermieten, verpachten oder in sonstiger Weise nutzen, und andere von Einwirkungen ausschließen.

Fazit:

Hier hätte ein einstimmiger Beschluss erfolgen müssen, welcher fehlte. Das Verbot der kurzzeitigen Vermietung von Eigentumswohnungen über einen Mehrheitsbeschluss war damit rechtswidrig. Der BGH hat aber auch noch auf die Eigentumsrechte der übrigen Wohnungseigentümer hingewiesen, welche bei Störungen wie Überbelegung, fortwährende Verstöße gegen die Hausordnung oder Lärmbelästigungen durch Feriengäste nicht machtlos sind, sondern Unterlassungsansprüche geltend machen könnten.

Quelle:

BGH, Urteil vom 12.04.2019, Az. V ZR 112/18;

<https://www.bundesgerichtshof.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2019/2019047.html>

Rechtsanwalt Robert Uhl