

»» Wohnungseigentumsrecht «« von RA Rüdiger Fritsch [0220]

Verbot der Kurzfristvermietung von Eigentumswohnungen durch Beschluss

Vor allem Kapitalanleger haben für sich die Vorteile entdeckt, die eine Kurzzeitvermietung abseits der bisher üblichen langfristigen Überlassung von Wohnraum an Dauermieter bietet. Über die einschlägigen Internetportale wie z.B. „Airbnb“ kann Wohnraum einfach, schnell und profitabel wechselnden Nutzern (z.B. Feriengästen, Touristen, Messebesuchern, Montagearbeitern) zur kurzfristigen Nutzung überlassen werden. Soweit es sich bei den kurzfristig an ständig wechselnde Nutzer vermieteten Räumen um Eigentumswohnungen handelt, erzeugt dies vielfach Streit in der Wohnungseigentümergeinschaft. Die übrigen Wohnungseigentümer sind aus den verschiedensten Gründen selten geneigt, die Kurzfristvermietung in ihrer Anlage hinzunehmen.

Ob die Wohnungseigentümer berechtigt sind, ein Verbot der Kurzzeitvermietung zu beschließen, hat der BGH in einer aktuellen Entscheidung beleuchtet (BGH, Urt. v. 12.4.2019, Az. V ZR 112/18).

Der Fall:

Eigentümerin E vermietet ihre Eigentumswohnung an ständig wechselnde Kurzfristmieter, was die übrigen Wohnungseigentümer stört.

Die Gemeinschaftsordnung enthält eine sog. Öffnungsklausel, wonach die Teilungserklärung mit einer Mehrheit von 75% aller Miteigentumsanteile geändert werden kann.

Mit der erforderlichen Mehrheit beschließen die übrigen Eigentümer, dass eine Kurzzeitvermietung der Wohnungen in der Anlage nunmehr verboten sein soll. Hiergegen wendet sich E mit einer Beschlussanfechtungsklage.

Das Problem:

Sofern die Gemeinschaftsordnung die Vermietung von Wohnungseigentum an kurzfristig wechselnde Nutzer nicht ausdrücklich untersagt, ist dies nach der ständigen Rechtsprechung des BGH erlaubt, da es sich unabhängig von der kurzen Dauer um eine zulässige Nutzung zu Wohnzwecken handelt (vgl.: BGH, Urt. v. 15.1.2010 - V ZR 72/09).

Dabei kann der in der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung festgelegte Nutzungszweck grundsätzlich nicht durch Mehrheitsbeschluss geändert oder eingeschränkt werden, da dies nur durch eine Vereinbarung der Wohnungseigentümer möglich ist. Fraglich ist aber, was gilt, wenn die Gemeinschaftsordnung eine allgemeine Öffnungsklausel enthält, wonach die Gemeinschaftsordnung ausdrücklich durch einen Mehrheitsbeschluss geändert werden kann. Schließlich handelt es sich bei der Vermietbarkeit des Wohnungseigentums um ein ganz wesentliches Recht eines jeden Eigentümers.

Die Entscheidung des BGH:

Der BGH präzisiert seine bisherige Rechtsprechung zur Frage der Reichweite allgemeiner Öffnungsklauseln und entscheidet, dass der Änderungsbeschluss der Eigentümerversammlung zumindest auf Anfechtung hin als rechtswidrig für ungültig zu erklären ist.

Zwar handele es sich bei der Vermietbarkeit von Wohnungseigentum nicht um den jeglicher Regelung entzogenen sog. Kernbereich des Wohnungseigentums, indes greife das Verbot einer kurzfristigen Vermietung des Sondereigentums in dessen Zweckbestimmung ein und sei geeignet den einzelnen Eigentümer erheblich zu

benachteiligen. Ein auf einer vereinbarten Öffnungsklausel basierender Beschluss über die Beschränkung der Vermietbarkeit des Sondereigentums greife somit zwar in ein zwar unentziehbares, aber gleichwohl verzichtbares Recht ein.

Hieraus folge, dass der Beschluss über eine Vermietungsbeschränkung zwar nicht unmöglich, aber nur dann rechtmäßig ist, wenn jeder betroffene Eigentümer zustimmt. Da die Klägerin nicht zustimmte, sei der Beschluss zu Recht aufgehoben worden.

Praxis-Tipp:

Mangels ausdrücklicher Vereinbarung eines Verbots der Kurzzeitvermietung sind die Aussichten der übrigen Wohnungseigentümer, diese Nutzung nachträglich zu unterbinden, gering. Besteht eine allgemeine Öffnungsklausel, so ergibt sich indes aus dem Urteil des BGH die Möglichkeit, eine WEG-Anlage prophylaktisch „kurzfristvermietungsfest“ zumachen, sofern sämtliche Eigentümer zustimmen. ■

Fachautor:



Rechtsanwalt
Rüdiger Fritsch

- Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- Schwerpunkt: Wohnungseigentums- und Mietrecht sowie Makler und Bausträgerrecht