

Mai 2019

## Vermietung von Eigentumswohnungen an Feriengäste

Die kurzzeitige Vermietung einer Eigentumswohnung an Feriengäste erregt oft den Unmut der anderen Wohnungseigentümer. Dies ist insbesondere der Fall, wenn andere Eigentümer ihre Wohnungen selbst nutzen. In einem Urteil aus dem Jahr 2010 hat der Bundesgerichtshof (BGH) jedoch bereits ausgeführt, dass die Vermietung einer Eigentumswohnung an wechselnde Gäste grundsätzlich eine zulässige Wohnungsnutzung darstelle. In dem zu Grunde liegenden Fall hatte ein Eigentümer in einer Wohnanlage in Berlin mit der Kurzzeitvermietung begonnen. Die weiteren Wohnungseigentümer beschlossen daraufhin in einer Eigentümerversammlung mit Stimmenmehrheit, diese Form der Vermietung zu untersagen. Der BGH gab dagegen dem diesen Beschluss anfechtenden Eigentümer recht.

In der Entscheidung wurde davon ausgegangen, dass die Kurzzeitvermietung keine unzulässige gewerbliche Nutzung sei. Es handle sich um eine typische Wohnungsnutzung. Der häufige Wechsel von Mietern führe nicht automatisch zu besonderen Beeinträchtigungen. In einer Wohnanlage seien auch sonst Besucher nicht ungewöhnlich und dann ebenfalls fremd im Haus. Der BGH folgte auch dem Einwand nicht, dass Kurzzeitmieter mit dem Gemeinschaftseigentum weniger sorgsam umgehen würden.

Soweit die Kurzzeitvermietung als Nutzungsart ausgeschlossen sein soll, ergeben sich für die Wohnungseigentümer verschiedene Möglichkeiten. Nicht erwünschte Formen der Nutzung können in der sogenannten Teilungserklärung ausgeschlossen werden. Dabei handelt es sich um die ursprüngliche Erklärung eines Grundstückseigentümers gegenüber dem Grundbuchamt, dass das Eigentum an dem Grundstück in Miteigentumsanteile aufgeteilt wird. Mit jedem Anteil ist das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in einem Gebäude verbunden. Auch später können die Wohnungseigentümer durch den Abschluss einer Vereinbarung eine Art der Nutzung ausschließen oder unter einen Genehmigungsvorbehalt stellen.

In einem mit Urteil vom 12.04.2019 durch den BGH entschiedenen Fall hatten Wohnungseigentümer die Teilungserklärung später durch Mehrheitsbeschluss geändert. Unter anderem sollte auch hier die Überlassung einer Wohnung an wechselnde Feriengäste nicht mehr zulässig sein. Eine Öffnungsklausel in der ursprünglichen Teilungserklärung ermöglichte es den Eigentümern zwar, Bestimmungen mit qualifizierter Mehrheit zu ändern. Allerdings stellte der BGH fest, dass verschiedene Rechte einzelner Wohnungseigentümer mehrheitsfest sind und nur mit Zustimmung der betroffenen Eigentümer geändert werden könnten. Auch die Zweckbestimmung eines Wohnungseigentums sei als solches mehrheitsfest. Änderungen wie Vermietungsverbote hätten entscheidenden Einfluss auf den Wert einer Wohnung. Ein Eigentümer dürfe sich darauf verlassen, dass seine Nutzungsbefugnisse nicht ohne sein Zutun eingeschränkt werden.

Die anderen Wohnungseigentümer sind nicht schutzlos. Wenn es zu Verstößen gegen die Hausordnung oder zu Lärmbelästigungen durch Gäste kommt, kann dies einen Unterlassungsanspruch nach dem Wohneigentumsgesetz begründen.