

Entscheidungen

BGH: VERBOT DER KURZZEITIGEN VERMIETUNG VON EIGENTUMSWOHNUNGEN - ZUSTIMMUNG ALLER WOHNUNGSEIGENTÜMER NOTWENDIG!

06.06.2019

Der Bundesgerichtshof hat mit Urteil vom 12.04.2019 entschieden, dass die kurzzeitige Vermietung von Eigentumswohnungen auf Grundlage einer sogenannten Öffnungsklausel in der Teilungserklärung nicht durch Mehrheitsbeschluss verboten werden kann. Stattdessen sei die Zustimmung aller Wohnungseigentümer erforderlich.

BGH, Urteil vom 12.04.2019 – V ZR 112/18

Grundsätzlich ist die Zustimmung aller Wohnungseigentümer notwendig, um die Teilungserklärung zu ändern. Da dies insbesondere bei größeren Wohnungseigentümergeinschaften eine schier unerhebliche Hürde für eine Änderung der Teilungserklärung darstellt, enthalten zahlreiche Teilungserklärungen sogenannte Öffnungsklauseln. Nach dieser kann die Teilungserklärung mit einer Mehrheit von 75 % aller Miteigentumsanteile (qualifizierte Mehrheit) geändert werden.

Im vom Bundesgerichtshof entschiedenen Fall beschlossen die Wohnungseigentümer im Rahmen einer Eigentümerversammlung mehrheitlich die Teilungserklärung insoweit zu ändern, dass die Überlassung einer Wohnung an täglich oder wöchentlich wechselnde Feriengäste, vor Ort befristet tätige oder andere Mieter mit Unterkunftsbedürfnissen von kurzer Zeit sowie eine Nutzung als Werkswohnung nicht mehr zulässig ist.

In der nun folgenden Beschlussmängelklage entschied der BGH im Rahmen der Revision, dass der Beschluss rechtswidrig ist. Im zu entscheidenden Fall sei die kurzfristige Vermietung nach der bislang geltenden Gemeinschaftsordnung zulässig gewesen. Bereits im Jahr 2010 hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass die Vermietung an täglich oder wöchentlich wechselnde Gäste von der zulässigen Wohnnutzung gedeckt sei. Sind die Einheiten – wie vorliegend – zu Wohnzwecken genutzt, so stelle dies eine Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter dar.

Die allgemeine Öffnungsklausel gestatte es den Wohnungseigentümern zwar Vereinbarungen mit qualifizierter Mehrheit zu ändern. Dies gelte jedoch nicht für „mehrheitsfeste“ Rechte der Sondereigentümer, bei denen zum Schutze der Minderheit inhaltliche Schranken zu setzen seien. Die Zweckbestimmung des Wohnungs- oder Teileigentums gehöre zu diesen „mehrheitsfesten“ Rechten, da das Sondereigentum als echtes Eigentum im Sinne des § 903 BGB und Art. 14 Grundgesetz ausgestaltet ist. Die Zweckbestimmung gebe letztlich vor, wie der Wohnungseigentümer die Einheit zulässigerweise nutzen darf und hat dementsprechend erheblichen Einfluss auf den Wert seiner Einheit.

Dies erscheint sachgerecht: Ansonsten könnte die Mehrheit der Eigentümer beispielsweise eine als Bar dienende Teileigentumseinheit ohne Zustimmung des Teileigentümers mit der Zweckbestimmung „Lagerraum“ versehen, sobald die Mehrheit der Wohnungseigentümer den Barbetrieb als störend befindet.

Das Verbot kurzzeitiger Vermietung engt die zuvor weite Zweckbestimmung der Einheit ein und schränke das in § 13 Abs. 1 WEG gewährleistete Recht jedes einzelnen Wohnungseigentümers mit seinem Sondereigentum nach Belieben zu verfahren, dauerhaft in erheblicher Weise ein.

Dem Vermietungsverbot müssen alle Wohnungseigentümer zustimmen, da jeder Wohnungseigentümer betroffen ist. Dies ergebe sich unter anderem daraus, dass letztlich die Änderung der Zweckbestimmung

auch die Einheiten betrifft, die zwar gegenwärtig nicht kurzfristig vermietet werden, bezüglich derer dies jedoch in Zukunft nicht mehr möglich wäre.

Schutzlos stehen die übrigen Wohnungseigentümer jedoch nicht da. Diese müssen Störungen wie Überbelegung, fortwährende Verstöße gegen die Hausordnung oder Lärmbelästigungen durch Feriengäste nicht hinnehmen – hier steht ein Unterlassungsanspruch gemäß § 15 Abs. 3 WEG zur Verfügung.

PRAXISHINWEIS

Dieses Urteil ist insbesondere in beliebten Touristenzielen äußerst relevant. Mit kurzzeitigen Vermietungen lassen sich teilweise in wenigen Tagen Mieteinnahmen generieren, die eine marktübliche Monatsmiete übersteigen. Dies führt jedoch aufgrund des Entzugs von Wohnraum für die dortige Bevölkerung zwangsläufig zu Spannungen, insbesondere in Ballungszentren mit angespanntem Wohnungsmarkt.

Allein über die Vermietungsplattform Airbnb werden in Berlin etwa 26.300 Angebote für Ferienwohnungen und -zimmer angeboten, im beliebten Touristen-Hotspot Friedrichshain-Kreuzberg 6.500 Angebote, wie die Webseite "Inside Airbnb" berechnete.

In Berlin gilt deshalb das zuletzt mit Gesetz vom 20.04.2018 geänderte Berliner Zweckentfremdungsrecht. Danach darf Wohnraum im Land Berlin nur mit Genehmigung des zuständigen Bezirksamtes zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden. Eine solche Genehmigung kann erteilt werden, wenn vorrangige öffentliche Interessen oder schutzwürdige Privatinteressen das öffentliche Interesse an der Erhaltung des betroffenen Wohnraums zu dauerhaften Wohnzwecken überwiegen.

Das Zweckentfremdungsgesetz wird gegenwärtig vom Bundesverfassungsgericht auf seine Verfassungsmäßigkeit geprüft und diesem Urteil wird in Berlin mit Spannung erwartet.

Martin Krah
Rechtsanwalt