

## BGH schützt die Nutzung von Sondereigentum: Vermietung der Wohnung an Feriengäste darf nicht verboten werden!

**Wohnungseigentumsrecht:** Eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) kann die kurzzeitige Vermietung einer Wohnung nachträglich durch Mehrheitsbeschluss nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer untersagen.  
(Urteil des BGH vom 12. April 2019, Az. V ZR 112/18)

**Der Fall:** Die Klägerin ist Eigentümerin einer von acht Wohnungen einer Wohnungseigentümergeinschaft und vermietet ihre Eigentumswohnung regelmäßig kurzzeitig an Gäste. In der Teilungserklärung wurde ausdrücklich geregelt, dass die Wohnungseigentümer ihre Wohnungen auch kurzzeitig, z.B. an Feriengäste, vermieten dürfen. Weiter ist jedoch geregelt, dass die Teilungserklärung mit einer Mehrheit von 75 % aller Wohnungseigentümer geändert werden kann. Durch Mehrheitsbeschluss änderten die übrigen beklagten Wohnungseigentümer die Teilungserklärung dahingehend, dass eine kurzzeitige Vermietung von Wohnungen nicht mehr zulässig ist. Mit ihrer Klage wollte die Klägerin die Nichtigkeit des Beschlusses feststellen lassen. Die Klage hatte bereits in den Vorinstanzen Erfolg gehabt.

Zu Recht wie der BGH nun feststellte:

- In der Teilungserklärung der WEG war ausdrücklich eine grundsätzlich zulässige Kurzzeitvermietung geregelt. Zwar erlaubt es eine allgemeine Öffnungsklausel Vereinbarungen durch Mehrheitsbeschluss zu ändern, jedoch ist dies dann zu beschränken, sobald „mehrheitsfeste“ Rechte eines Sondereigentümers von der Änderung betroffen werden. Unter diese Rechte fällt die Zweckbestimmung von Wohnungseigentum, da diese einen entscheidenden Einfluss auf den Wert einer Wohneinheit hat. Eine Änderung oder Beschränkung betrifft die Nutzung des Sondereigentums in substantieller Weise, weshalb derartige Eingriffe jedenfalls auch der Zustimmung des betroffenen Eigentümers bedürfen. Ein generelles (also sowohl auf kurz- als auch auf langfristige Vermietungen bezogenes) Vermietungsverbot wäre demnach nur dann rechtmäßig, wenn dem alle Wohnungseigentümer – also auch die Klägerin - zustimmen.
- Die Eigentumsrechte der übrigen Wohnungseigentümer werden dadurch auch nicht außer Acht gelassen, da sie trotzdem gegen Störungen, die sich eventuell aus einer Kurzzeitvermietung ergeben, vorgehen können. Insbesondere steht ihnen ein Unterlassungsanspruch gem. § 15 Abs. 3 WEG zu. Die bloße Unkenntnis der Kurzzeitmieter stellt jedoch allein keine hinreichende Störung dar.

Lesen Sie hier die aktuelle Pressemitteilung:

[https://www.bundesgerichtshof.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2019/2019047.html;jsessionid=1C85FF6548BBFCB7E290264758243395.2\\_cid286?nn=10690868](https://www.bundesgerichtshof.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2019/2019047.html;jsessionid=1C85FF6548BBFCB7E290264758243395.2_cid286?nn=10690868)

Ein Beitrag von Rechtsanwältin Alexandra Novak – Kanzlei von Düsterlho, Rothammer & Partner