

ZfIR 2010, A 9

BGH: Keine Beschlusskompetenz der WEG-Gemeinschaft im Hinblick auf beschränktes Vermietungsverbot

Der V. Zivilsenat des BGH äußerte sich in seiner Entscheidung näher zu der Definition der Wohnungsnutzung **BGH, Urt. v. 15.1.2010 – V ZR 72/09**). Letztlich hob der BGH auf die Rechtsmittel des Klägers das Urteil des Landgerichts Berlin auf und änderte das Urteil des Amtsgerichts Charlottenburg ab.

Dem Verfahren liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

Die Parteien sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft mit 92 Wohnungen in Berlin. Der Kläger vermietet seine beiden Eigentumswohnungen in der Anlage tage- oder wochenweise an Berlinbesucher, Geschäftsreisende und vergleichbare Mieter. Bei einer Versammlung im Jahre 2008 beschlossen die Wohnungseigentümer mehrheitlich, dem Kläger und den Eigentümern von sieben weiteren, ähnlich genutzten Wohnungen zu untersagen, die Wohnungen täglich oder wöchentlich wechselnden Feriengästen zu überlassen, und die Verwaltung zu bevollmächtigen, unter Einschaltung eines Rechtsanwalts bei einem Verstoß Unterlassungsansprüche geltend zu machen. Gegen diese Beschlüsse wenden sich die betroffenen Eigentümer mit mehreren Anfechtungsklagen. Gegenstand der vorliegenden Anfechtungsklage sind die Beschlüsse der Gemeinschaft zu den Tagesordnungspunkten 4 und 10 der Versammlung vom 24.1.2008, die die beiden Wohnungen des Klägers betreffen. Der Kläger meint, die Vermietung an täglich oder wöchentlich wechselnde Feriengäste und ähnliche Mieter halte sich im Rahmen der ordnungsgemäßen Nutzung seiner Wohnungen.

Die Leitsätze der Entscheidung lauten:

a) Bei der Abweisung einer Beschlussanfechtungsklage darf nicht offen gelassen werden, ob der angefochtene Beschluss die Geltendmachung einer Unterlassungsklage bloß vorbereitet oder auf der Grundlage eines solchen Anspruchs eine bestimmte Nutzung des Sondereigentums untersagt.

ZfIR 2010, A 10

b) Wenn die Teilungsklärung nichts anderes bestimmt und die Wohnungseigentümer nichts anderes vereinbart haben, ist die Vermietung einer Eigentumswohnung an täglich oder wöchentlich wechselnde Feriengäste Teil der zulässigen Wohnnutzung.