

ZfIR 2019, A 3

BGH: Kurzzeitiges Vermietungsverbot in WEG

Ein Verbot der kurzzeitigen Vermietung von Eigentumswohnungen ist nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer möglich. Das entschied der BGH in einem Verfahren, in dem es um die Frage ging, ob und unter welchen Voraussetzungen die kurzzeitige Vermietung von Eigentumswohnungen (z. B. an Feriengäste) auf der Grundlage einer sog. Öffnungsklausel durch Mehrheitsbeschluss verboten werden kann (**BGH, Urt. v. 12. 4. 2019 – V ZR 112/18**).

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft mit acht Wohnungen. Die Klägerin ist Eigentümerin einer der Wohnungen, die Beklagten sind die übrigen Wohnungseigentümer. Die Teilungserklärung enthält eine Regelung, wonach den Wohnungseigentümern auch die kurzzeitige Vermietung ihrer Wohnungen (z. B. an Feriengäste) gestattet ist. Eine sog. Öffnungsklausel sieht vor, dass die Teilungserklärung mit einer Mehrheit von 75 % aller Miteigentumsanteile geändert werden kann. Mit einer solchen Mehrheit beschlossen die Wohnungseigentümer in der Eigentümerversammlung, die Teilungserklärung dahingehend zu ändern, dass die kurzzeitige Vermietung einer Wohnung an täglich oder wöchentlich wechselnde Feriengäste nicht mehr zulässig sei. Die Revision blieb nun erfolglos. Die Bundesrichter entschieden, dass der Beschluss rechtswidrig ist, weil die Zustimmung der betroffenen Wohnungseigentümerin fehlte. Zur Begründung führt der V. Zivilsenat aus: Dienen Einheiten – wie hier – zu Wohnzwecken, sei dies als Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter anzusehen. Die zulässige Wohnnutzung umfasse auch die Vermietung an täglich oder wöchentlich wechselnde Feriengäste. Im Ausgangspunkt erlaube es die allgemeine Öffnungsklausel den Wohnungseigentümern zwar, solche Vereinbarungen mit qualifizierter Mehrheit zu ändern. Zum Schutz der Minderheit seien dabei aber bestimmte fundamentale inhaltliche Schranken zu beachten. Im konkreten Falle könne ein solches Verbot nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer beschlossen werden. Denn es verengt die zuvor weite Zweckbestimmung der Einheiten und schränkt das in § 13 Abs. 1 WEG gewährleistete Recht jedes einzelnen Wohnungseigentümers dauerhaft in erheblicher Weise.

(PM BGH Nr. 47/2019 v. 12. 4. 2019)