ZfIR 2019, A 3

BGH: Vermietungsverbot durch Mehrheitsbeschluss?

Der BGH verhandelt am 15. 2. 2019 über ein Verfahren, in dem die Wohnungseigentümer darüber streiten, ob die kurzzeitige Vermietung von Eigentumswohnungen (z. B. an Feriengäste) auf der Grundlage einer sogenannten Öffnungsklausel durch Mehrheitsbeschluss verboten werden kann (**Az.: V ZR 112/18**). Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergemeinschaft 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 sogenannte 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 eine solche kurzzeitige Vermietung nicht mehr zulässig ist. Das LG führte aus: Der Beschluss sei nichtig, da die Vermietung einer Eigentumswohnung an täglich oder wöchentlich wechselnde Feriengäste Teil der gemäß § 13 Abs. 1 WEG zulässigen Wohnungsnutzung sei. Auf der Grundlage einer in der Teilungserklärung enthaltenen Öffnungsklausel dürfe nicht in den Kernbereich des Wohnungseigentums eingegriffen werden.

(PM BGH Nr. 8/2019 v. 24. 1. 2019)

(c) 2024 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG