

Neues vom Bundesgerichtshof

Wohnungseigentümer darf an Feriengäste vermieten

Die Vermietung einer Eigentumswohnung an Feriengäste (z.B. über Airbnb) kann von der Eigentümerversammlung nicht auf Grundlage einer so genannten Öffnungsklausel durch Mehrheitsbeschluss verboten werden (BGH V ZR 112/18). Die Teilungserklärung einer Wohnungseigentümergeinschaft mit 8 Wohnungen enthält eine Regelung, wonach den Wohnungseigentümern auch die kurzzeitige Vermietung ihrer Wohnungen zum Beispiel an Feriengäste gestattet ist. Eine so genannte Öffnungsklausel sieht vor, dass die Teilungserklärung mit einer Mehrheit von 75 % aller Miteigentumsanteile geändert werden kann. Mit einer solchen Mehrheit beschlossen die Wohnungseigentümer, die Teilungserklärung zu ändern, die Überlassung der Wohnung an täglich oder wöchentlich wechselnde Feriengäste sollte unzulässig sein. Ein Eigentümer, der seine Wohnung als Ferienwohnung vermietet klagte gegen den Beschluss und erhielt beim Amts- und Landgericht und jetzt auch beim Bundesgerichtshof Recht. Der Beschluss der Wohnungseigentümer war rechtswidrig. Der BGH erklärte, trotz Öffnungsklausel müssten zum Schutz der Minderheit (der Wohnungseigentümer) bestimmte fundamentale inhaltliche Schranken beachtet werden. Zu den „mehrheitsfesten“ Rechten eines Wohnungseigentümers gehöre die Zweckbestimmung seines Wohnungs- und Teileigentums, die vorgibt, wie die Wohnung zulässigerweise genutzt werden darf. Auch Vermietungsverbot - wie hier - würden in die Zweckbestimmung des Wohnungseigentümers eingreifen. Hinsichtlich der Nutzung des Wohneigentums dürfe der Wohnungseigentümer frei entscheiden, soweit nichts anderes vereinbart sei. Ein Verbot der Kurzzeitvermietung sei daher nur mit Zustimmung aller Eigentümer möglich.

Achtung: Unabhängig von dieser wohnungseigentumsrechtlichen Frage gilt, dass die Vermietung an Feriengäste vor Ort durch eine Zweckentfremdungssatzung verboten sein kann. Daran müssen sich natürlich auch einzelne Wohnungseigentümer halten.

Aktuelle Infos

- **Bundespräsident nimmt Stellung zur Wohnungspolitik:** Bundespräsident Frank-Walter Steinmeier forderte den Bau bezahlbarer Wohnungen: „Wenn Wohnungen fehlen, müssen Wohnungen gebaut werden - und zwar nicht nur im obersten Segment. Wohnen ist die Existenzfrage schlechthin. Für jeden Einzelnen und für den Zusammenhalt unserer Gesellschaft. Das bedeutet: Wir müssen das Wohnen für alle Bürger bezahlbar und unserer Städte für alle lebenswert machen.“
- **Städte und Kommunen fordern „Enteignung light“:** Tübingens Oberbürgermeister, Boris Palmer will mit Hilfe von Baugeboten Eigentümer verpflichten, baureife Grundstücke auch tatsächlich zu bebauen. Wer ein Baugebot missachte, müsse mit einem Bußgeld von bis zu 50.000 Euro rechnen. Wer dann immer noch nicht baue, könne theoretisch sogar enteignet werden. Der Deutsche Städtetag greift den Vorschlag, mit Baugeboten zu arbeiten, auf. Er fordert, Baugebote nicht nur für einzelne Grundstücke, sondern für ganze Gebiete mit Wohnraummangel festzulegen.
- **Musterfeststellungsklage:** Der Mieterverein München hat Anfang April die erste Musterfeststellungsklage im Mietrecht beim Oberlandesgericht München eingereicht. Inhaltlich geht es um die geplante Modernisierungsmaßnahme einer Immobilien GmbH, d.h. um die Frage, ob für die im Dezember 2018 angekündigte Modernisierung altes Recht oder das neue, seit dem 1. Januar 2019 geltende Recht gilt. Während nach altem Recht 11 % der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete aufgeschlagen werden können, sind es nach neuem Recht nur 8 % und es ist eine Kappungsgrenze zu beachten, wonach die Mieterhöhung max. 3 Euro/qm betragen darf. Die Immobilien GmbH hatte im Dezember 2018 angekündigt, modernisieren zu wollen, und den Start der Bauarbeiten auf März 2021 terminiert.

Mieter-Tipp

Sozialklausel

Auch gegen eine eigentlich berechtigte Kündigung des Vermieters, zum Beispiel wegen Eigenbedarfs, können Mieter sich noch wehren. Gestützt auf die so genannte Sozialklausel können sie der Kündigung widersprechen und argumentieren, die Räumung der Wohnung stelle für sie eine unzumutbare Härte dar. Mögliche Härtegründe sind: fehlender Ersatzwohnraum, hohes Alter, Verwurzelung in der Wohngegend, Krankheit usw. Je mehr Härtegründe der Mieter aufzählen kann, desto größer sind seine Erfolgsaussichten vor Gericht. Wiegen die Härtegründe schwerer als das Interesse des Vermieters an der Kündigung, wird das Mietverhältnis verlängert - zeitlich befristet oder unbefristet.

Das Landgericht Berlin (67 S 345/18) entschied jetzt, dass allein das hohe Alter der gekündigten Mieter - 84 und 87 Jahre - eine Härte darstellt, unabhängig von der Frage des Gesundheitszustandes, der Verwurzelung in der Wohngegend oder ob eine angemessene Ersatzwohnung zu finden ist oder nicht. Den 84- und 87-jährigen Mietern ist ein Verlust der Wohnung und ein Neuanfang nicht zuzumuten. Das Mietverhältnis wird unbefristet verlängert.



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

Super Konditionen für DMB-Mitglieder auch im **Rechtsschutz** für Privat, Beruf und Verkehr [mehr...](#)



Neu · Neu · Neu
Das Mieter-Handbuch
DIN A4, 140 Seiten + rund 100 Seiten mit Vordrucken, 14,90 €
[mehr...](#)



Mieterlexikon
2018/2019
700 Seiten, 13,- €
[mehr...](#)