

Eigentumswohnung: Darf jede Wohnung als Ferienwohnung vermietet werden?

Für die Stadt Bremerhaven und die Region gewinnt der Tourismus zunehmend an Bedeutung. Immer mehr Eigentümer gehen dazu über, ihre Eigentumswohnung als Ferienwohnung zu vermieten. Aber: ist das auch (immer) erlaubt?



Ein Beispiel: In einer Anlage mit mehreren Wohnungen vermietet ein Eigentümer seine Wohnung als Ferienwohnung. Die Gäste wechseln meistens wöchentlich, manchmal auch täglich. Die anderen Eigentümer stört das und sie beschließen, ihm zu untersagen, seine Wohnung weiterhin an Feriengäste zu überlassen. Wenn er sich daran nicht hält, soll er auf Unterlassung verklagt werden.

Grundsätzlich kann jeder Eigentümer mit seinem Sondereigentum, also der Wohnung, machen, was er möchte. Er kann es selbst bewohnen, vermieten, verpachten oder in sonstiger Weise nutzen (§ 13 Abs. 1 WEG). Eine Grenze findet diese Freiheit im Gesetz oder dann,

wenn Rechte Dritter entgegenstehen, die durch diese Nutzung gestört werden. Und: Die Wohnungseigentümer können in einer Vereinbarung regeln, wie das Sondereigentum und das gemeinschaftliche Eigentum gebraucht werden dürfen und was nicht erlaubt sein soll (§ 15 WEG). Solche Regeln finden sich üblicherweise in der Teilungserklärung.

Die Gerichte quer durch die Republik waren schon oft mit derartigen Streitfällen befasst. Teilweise wurde entschieden, dass die Vermietung einer Eigentumswohnung als Ferienwohnung (noch) eine zulässige Wohnnutzung darstellt, andere Gerichte haben darin (schon) eine unzulässige gewerbliche Nutzung gesehen.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat nun entschieden, dass die Vermietung einer Eigentumswohnung auch an täglich wechselnde Feriengäste grundsätzlich zulässig ist. Erhebliche Störungen, die über das Maß der üblichen Beeinträchtigungen bei einer dauerhafteren Wohnnutzung hinaus gehen, seien nicht zu erwarten. Insbesondere sei kein Argument, dass bei häufigem Mieterwechsel keine nachbarschaftliche Beziehung entstehe, das Sicherheitsgefühl der anderen Bewohner beeinträchtigt werde oder eine verstärkte Abnutzung des gemeinschaftlichen Eigen-

tums zu befürchten sei, denn das sei auch bei häufigem Eigentümerwechsel nicht anders (BGH 15.01.2010 – V ZR 72/09 – www.bundesgerichtshof.de).

Im Einzelfall müssen Eigentümer, die sich gestört fühlen, nun beweisen, dass sie durch die Nutzung konkret beeinträchtigt werden, und zwar in einer Art und Weise, die bei typischer Wohnnutzung nicht eintritt. Es wird also schwieriger als bisher, unerwünschte

Nutzungen zu unterbinden. Deshalb lohnt es sich, schon in der Teilungserklärung sorgfältig zu definieren, welche Nutzung des Sondereigentums zulässig ist und welche nicht. Sinnvoll ist auch eine Öffnungsklausel, die es ermöglicht, später die Regeln durch Mehrheitsbeschluss zu ergänzen.

Von: Rechtsanwältin Stefanie Bressel, Fachanwältin für Miet- u. Wohnungseigentumsrecht
www.kanzlei-im-zentrum.de

KANZLEI IM ZENTRUM

DR. ERNST FRANKE HAMMANN BRESSEL
NOTARE RECHTSANWÄLTE FACHANWÄLTE

Rechtsanwältin Stefanie Bressel

Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht



Die Spezialisierung erstreckt sich insbesondere auf folgende Fachgebiete:

- Gewerberaummiete
- Wohnungseigentum
- Maklerrecht
- Steuerrecht
- Vertragsgestaltung

Karlsburg 2 · 27568 Bremerhaven
Telefon (04 71) 3 91 99-0 · Telefax (04 71) 3 91 99-99
mail@kanzlei-im-zentrum.de · www.kanzlei-im-zentrum.de