

Wohnungseigentumsrecht:

Vermietung einer Eigentumswohnung an Monteure zulässig?

Die kurzfristige Vermietung einer Eigentumswohnung kann lukrativ sein. Stellt sich aber die Frage, ob das erlaubt ist. Mit der Vermietung als Ferienwohnung hat sich der Bundesgerichtshof bereits in zwei Entscheidungen befasst und wegen der dortigen konkreten Sachverhaltskonstellation für wirksam erachtet. In Dortmund stritten die Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft über die Frage, ob ein Miteigentümer seine Wohnung an Monteure vermieten darf. Die Kläger bewohnen ihre Wohnung selbst, der Beklagte bietet seine Wohnung im Internet als Personalwohnungen an: „Die Lösung für Monteure, Arbeiter und Teams, die eine gute und preiswerte Unterkunft in der Nähe ihres Einsatzortes benötigen“.

In der Teilungserklärung heißt es zur Art der Nutzung: „Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in der Wohnung ist der Wohnungseigentümer nur mit schriftlicher Bewilligung des Verwalters berechtigt. Der Verwalter kann nur aus einem wichtigen Grunde die Einwilligung verweigern oder von der Erfüllung von Auflagen abhängig machen. Als wichtiger Grund gilt es insbesondere, wenn die Ausübung des Gewerbes oder Berufes eine unzumutbare Beeinträchtigung der Wohnungseigentümer oder der Hausbewohner mit sich bringt oder befürchten lässt. Will der Wohnungseigentümer die Wohnung ganz oder zum Teil an Dritte zur Benutzung überlassen, so bedarf er der schriftlichen Einwilligung des Verwalters. ...“

Der Beklagte hat keine Einwilligung des Verwalters eingeholt, bevor er seine Wohnung an Monteure vermietet.


Die Kläger behaupten, unter Vorlage umfangreicher Listen, dass es durch die Nutzer der Wohnung zu ganz erheblichen unerträglichen Störungen im Hause komme. Sie beantragen vor dem Amtsgericht Dortmund, dem Beklagten bei Meidung eines Ordnungsgeldes von bis zu 250.000,00 €, ersatzweise Ordnungshaft bis zu 6 Monaten, zu untersagen, sein Wohnungseigentum gewerblich zu Zwecken der Unterbringung stets kurzzeitig wechselnder Personen zu nutzen oder zu vermieten.

Der Beklagte sieht das ganz anders und vertritt die Ansicht, dass die Nutzung sich noch im Rahmen der Vorschriften der Teilungserklärung hält. Auch seien die Störungen so nicht eingetreten.

Das Amtsgericht Dortmund hat der Klage überwiegend stattgegeben, soweit der Beklagte ohne Zustimmung der Verwaltung vermietet. Den Klägern steht ein entsprechender Unterlassungsanspruch zu (§ 1004 BGB). Entgegen der Ansicht des Beklagten könne jeder Wohnungseigentümer die Unterlassung von teilungserklärungswidrigen Nutzungen von anderen Wohnungseigentümern verlangen. Die Vermietung der Wohnung an Dritte verstoße hier gegen die Teilungserklärung. Die Person, an die vermietet wird, gehöre nicht zu dem privilegierten Nutzerkreis. Der

Beklagte habe unstreitig keine Genehmigung des Verwalters und auch nie versucht, eine solche Genehmigung einzuholen. Entgegen der Ansicht des Beklagten sei die Bestimmung in Teilungserklärung auch nicht nichtig. Es handele sich um eine wirksame Vereinbarung, die sich im Rahmen der zulässigen Nutzungsbeschränkung des Wohnungseigentums halte und auch durchaus üblich sei. Die Regelung bezwecke ein geordnetes Miteinander innerhalb der Gemeinschaft. Es sei auch ausreichend sichergestellt, dass der einzelne Wohnungseigentümer seinen Anspruch

ggfls. durchsetzen könne, wenn der Verwalter die Genehmigung nicht erteilt.

Weil es hier eine Regelung in der Teilungserklärung gibt, unterscheidet sich der Fall von den Sachverhalten, über die der Bundesgerichtshof im Zusammenhang mit der Vermietung an Feriengäste entschieden hat. Dort war in der Teilungserklärung keine entsprechende Bestimmung enthalten, so dass der BGH für diesen Fall die Vermietung an ständig wechselnde Feriengäste noch mit der Teilungserklärung als vereinbar angesehen hatte. Weil es auf die Details ankommt, muss jeder Sachverhalt konkret überprüft werden. 

Von: Rechtsanwältin Stefanie Bressel, Bremerhaven, Fachanwältin für Miet- und 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