

# Urlaub machen, wo andere wohnen...

Wohnen, wo andere Urlaub machen – den Slogan kennt man. Und das ist ja auch toll. Wohnen mit Blick über die Weser oder über den Deich. In Cuxhaven vielleicht fußläufig zum Strand. Herrlich! Aber: solche Wohnungen und bezahlbare Wohnungen sind immer seltener zu finden, weil sich mit der Vermietung an kurzfristige Mieter natürlich mehr Geld verdienen lässt, als mit einer „normalen“ langfristigen Vermietung. Für Immobilieneigentümer und Kaufinteressenten stellt sich die wichtige Frage, ob eine Vermietung an Feriengäste bzw. – genereller formuliert

– Kurzzeitmieter – überhaupt erlaubt ist.

Einschränkungen können von Seiten der Kommune kommen: Nicht nur in Großstädten mit Wohnungsnot wie Berlin oder München wird der Markt zum Teil mit empfindlichen Strafen reguliert, auch bei uns haben einige Gemeinden Verordnungen erlassen, um die Vermietung von Einfamilienhäusern und Wohnungen an Feriengäste und andere Kurzzeitmieter zu regulieren (Stichwort: Zweckentfremdungsverbot). So kann eine Genehmigung erforderlich sein, die natürlich

vor der Vermietung eingeholt werden muss, weil sonst ein Ordnungsgeld droht.

Die Einschränkung kann auch aus den eigenen Reihen der Miteigentümer kommen bzw. aus den Regeln, die in der Wohnungseigentümergeinschaft gelten, wenn es sich um eine Wohnung in einem in Wohnungseigentum aufgeteilten Objekt handelt. Und die sind oft nicht eindeutig. So landete ein Streit aus Papenburg im Emsland vor dem Bundesgerichtshof (BGH): In einer Wohnungseigentümergeinschaft mit acht Wohnungen möchte eine Frau ihre Wohnung als Ferienwohnung anbieten. Die Eigentümer der übrigen sieben Wohnungen sind dagegen - sie fühlen sich durch die häufigen Wechsel der Bewohner im Haus gestört. In einer Eigentümergemeinschaft stehen die „Spielregeln“ im Gesetz, dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG), und in der Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung. Danach war hier die Kurzzeitvermietung zunächst erlaubt. Diese Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung kann prinzipiell nur durch alle Eigentümer gemeinsam geändert werden, also nicht durch eine Mehrheitsentscheidung. Ausnahmsweise geht das aber doch, wenn die Teilungserklärung eine sogenannte Öffnungsklausel enthält. Dann können bestimmte Inhalte auch durch eine Dreiviertelmehrheit geändert werden. So war es hier: Die anderen Eigentümer änderten die „Spielregeln“ und beschlossen mit einer solchen

Mehrheit in der Eigentümerversammlung, die Teilungserklärung so zu ändern, dass die Überlassung einer Wohnung an täglich oder wöchentlich wechselnde Feriengäste, vor Ort befristet Tätige oder andere Mieter mit Unterkunftsbedürfnissen von kurzer Dauer nicht mehr zulässig ist.

Die Eigentümerin, die an Feriengäste vermieten möchte, klagt gegen diesen Beschluss. Das Landgericht Aurich hielt den Beschluss der Eigentümergemeinschaft für nichtig und gab der Frau Recht. Die Vermietung einer Eigentumswohnung an täglich oder wöchentlich wechselnde Feriengäste sei Teil der gemäß § 13 Abs. 1 WEG zulässigen Wohnungsnutzung. Auf der Grundlage der in der Teilungserklärung enthaltenen Öffnungsklausel dürfe nicht in den Kernbereich des Wohnungseigentums eingegriffen werden. Der Beschluss sei ein solcher unzulässiger Eingriff, weil durch den umfassenden Ausschluss der Kurzzeitvermietung das grundrechtlich geschützte Recht der Klägerin, ihr Wohnungseigentum zu vermieten, in gravierender Weise eingeschränkt werde. Zudem fehle es an der erforderlichen Bestimmtheit, weil jedenfalls unklar sei, welcher Zeitraum bei einer Vermietung an „vor Ort befristet Tätige oder andere Mieter mit Unterkunftsbedürfnissen von kurzer Dauer“ unzulässig sein solle. Die Beklagten halten den Beschluss für wirksam. Es sei zulässig, eine bestimmte Art des Gebrauchs des Sondereigentums auf der Grundlage einer Öffnungsklausel zu

## Herausforderungen



### DR. MANFRED ERNST

Notar a. D.  
Rechtsanwalt

### LUTZ FRANKE

Notar  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Versicherungsrecht

### STEFANIE BRESSEL

Rechtsanwältin  
Fachanwältin für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht  
Fachanwältin für Arbeitsrecht  
Mediatorin

### INGEBORG MODEL

Rechtsanwältin  
Fachanwältin für Familienrecht  
Fachanwältin für Verkehrsrecht  
Mediatorin

## KANZLEI IM ZENTRUM

Dr. Manfred Ernst · Lutz Franke · Stefanie Bressel  
Ingeborg Model

NOTAR | RECHTSANWÄLTE | FACHANWÄLTE | MEDIATION

Karlsburg 2 | 27568 Bremerhaven | Telefon (0471) 39 19 9-0  
mail@kanzlei-im-zentrum.de | www.kanzlei-im-zentrum.de

regeln. Das Landgericht habe die Interessen der Klägerin einseitig in den Vordergrund gestellt und nicht hinreichend berücksichtigt, dass das Eigentumsrecht der Wohnungseigentümer, die sich an Kurzzeitvermietungen stören, ebenfalls beeinträchtigt werde. Die Anforderungen an die Bestimmtheit seien überzogen. Dem Beschluss lasse sich entnehmen, dass eine Vermietung für nur wenige Tage oder Wochen unzulässig sein solle. Das Landgericht beruft sich für seine Entscheidung auf ein Urteil des Bundesgerichtshofes (BGH) vom 15. Januar 2010 (V ZR 72/09). Damals hatte der BGH entschieden, dass die Vermietung an häu-

fig wechselnde Feriengäste „Teil der zulässigen Wohnnutzung“ ist. Jeder Eigentümer habe zunächst einmal das Recht, mit seiner Wohnung zu machen, was er will. Eine wichtige Einschränkung gibt es in diesem Urteil aber: Feriengäste im Haus sind laut BGH nur erlaubt, „wenn die Teilungserklärung nichts anderes bestimmt und die Wohnungseigentümer nichts anderes vereinbart haben“. In dem Fall damals wurde davon nicht Gebrauch gemacht. Im nun verhandelten Fall könnten die Dinge anders liegen, weil die Teilungserklärung zunächst die Zulässigkeit der Vermietung regelt, gleichzeitig aber die Möglichkeit er-

öffnet, dass Regelungen der Teilungserklärung aufgrund der Öffnungsklausel durch Mehrheitsentscheidung später wieder geändert werden. Nun muss sich der BGH also wieder damit befassen (V ZR 112/18) und klären, unter welchen Voraussetzungen und in welchen Grenzen die übrigen Eigentümer gegen den Willen der betroffenen Miteigentümer etwas zu deren Nachteil beschließen dürfen. Die Entscheidung wurde nach der Verhandlung vom 15. Februar 2019 auf den 12. April 2019 vertagt.

Für Erwerber bedeutet das, unabhängig vom Ausgang dieses Verfahrens, auch künftig

sehr genau zu prüfen, was in der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung zu diesem Thema geregelt ist und welche Beschlüsse es dazu bereits in der Gemeinschaft gibt. Nur so lassen sich unangenehme Überraschungen vermeiden. <sup>18</sup>

(Quelle: Pressemitteilung BGH 8/19 vom 24. Januar 2019)

Mitgeteilt von Stefanie Bressel, Rechtsanwältin seit 1999, Fachanwältin für Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht seit 2005 – der Fachanwaltstitel wurde erst 2005 eingeführt.

„FOCUS“-Empfehlung 2013, 2015, 2016, 2017 und 2018  
Kanzlei im Zentrum, Bremerhaven  
www.kanzlei-im-zentrum.de

Die Immobilienbörse informiert:

# 10 Merkmale eines seriösen Immobilien-Maklers

Professionelle Beratung und fundierte Sachkenntnis machen den Unterschied

Sie wollen sich von Ihrer Immobilie trennen oder möchten sich endlich den lang gehegten Traum vom Eigenheim erfüllen? Spätestens nach Sichtung der Vielzahl von Anbietern, Angeboten aus dem Internet und der Tageszeitung oder der gut gemeinten Empfehlungen von Freunden und Verwandten stellt sich die Frage: Welcher Makler ist der richtige und welchem Angebot kann ich trauen?

Für das komplexe Berufsbild des Immobilien-Maklers gibt es in Deutschland nach wie vor nur geringe gesetzliche Voraussetzungen, die Bezeichnung „Makler“ ist nicht geschützt. Dies macht es für den Kunden oft schwer, seriöse, gut qualifizierte Dienstleister von „schwarzen Schafen“ zu unterscheiden. Die folgende Checkliste hilft Ihnen dabei, einen kompetenten Makler zu erkennen.

**Marktkennntnis:**

Professionelle Immobilienmakler kennen ihren Markt. Sie können detailliert Auskunft geben über Preise, Mieten und Marktentwicklungen. Bereits im Vorfeld stehen Sie mit Sachkenntnis bei der Bewertung Ihrer Immobilie zur Verfügung. Nur wer das Zusammenspiel aus Angebot und Nachfrage kennt, kann Sie mit transparenten Informationen rund um das Grundstücksgeschäft betreuen.

**Referenzen:**

Kompetente Makler verfügen neben einer fundierten Ausbildung über mehrjährige praktische Erfahrung. Jeder professionell arbeitende Makler kann Referenzen seiner bisherigen Tätigkeit vorweisen und sich auf erfolgreich vermittelte Objekte und zufriedene Kunden beziehen.

**Beratung ohne Zeitdruck:**

Ein seriöser Makler nimmt sich für das Anliegen seiner Kunden Zeit und speist sie nicht nur mit einigen Adressen ab. Er wird niemals auf einen Vertragsabschluss unter Zeitdruck hinarbeiten, sondern den Kunden zu einer ausführlichen Prüfung des Angebots ermutigen.

**Individuelle Beratung:**

Ein professionell arbeitender Makler spricht mit Ihnen intensiv über Ihre persönlichen Wünsche und Bedürfnisse sowie Ihre wirtschaftliche Situation, ehe er einen ersten Vorschlag unterbreitet. Er wird alle Einwände ernst nehmen und Sie von sich aus vor eventuellen Risiken warnen und auf keinen Fall Vorauszahlungen verlangen.

**Realistische Beratung:**

Seriöse Makler kennen den marktgerechten Preis für eine Immobilie und können ihn auch begründen. Sie warnen Kunden davor, ihr Haus oder ihre Immobilie zu überbewerteten Preisen anzubieten. Wenn Kunden ihre Immobilie zu einem unrealistischen Preis inserieren, wird diese schnell zu einem Ladenhüter.

**Haftpflicht:**

Der Makler sollte eine Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung abgeschlossen haben. Auch qualifizierte Makler sind nicht unfehlbar. Im Ernstfall kann etwas Simples wie ein übersehener Zahlendreher erhebliche finanzielle Folgen haben. Professionelle Makler sichern daher sich und damit ihre Kunden vor möglichen Schäden ab.

**Problembewusste Beratung:**

Ein seriöser Immobilienmakler ist ein Berater, der niemandem vorgaukelt, ein Kauf- oder Verkaufswunsch sei schnell und einfach zu erfüllen. Er wird genauestens prüfen, wo eventuell Probleme bestehen oder auftauchen könnten und zu deren Lösung beitragen.

**Planvolle Vorgehensweise:**

Wer eine Immobilie verkaufen oder kaufen will, sollte sich genau beschreiben lassen, wie der Makler vorzugehen gedenkt und welche Aktivitäten er im Detail plant. Ein guter Makler ist in der Lage, ein genaues Bild der Marktlage zu geben. Er wird seine Aufgaben, mögliche Zeiträume für die Abwicklung und den voraussichtlichen Aufwand klar benennen.

**Kundenpflege:**

Ein professioneller Makler behandelt seinen Kunden auch nach dem erfolgreichen Abschluss als Kunden und verschwindet nicht nach der Zahlung der Provision von der Bildfläche. Vielmehr steht er Ihnen auch nach dem Abschluss noch bei eventuell auftretenden Problemen zur Seite.

**Mitgliedschaft im Fachverband:**

Ein wichtiger Qualitätsnachweis für Makler ist die Mitgliedschaft in einem Berufsverband wie dem Immobilienverband IVD oder dem Ring Deutscher Makler (RDM). Diese Zusammenschlüsse verpflichten ihre Mitglieder, regelmäßig Schulungen und Seminare zu besuchen, um auf dem aktuellen Wissensstand rund um die Immobilie zu sein.

