

## **Bahn frei für Airbnb und Co.**

### **Wie der BGH den Ferienvermietern den Rücken stärkt**

Gerade in größeren deutschen Städten erscheint es mittlerweile vielen Wohnungseigentümern lukrativer, ihre Wohnung statt an Dauermieter Woche für Woche an Feriengäste zu vermieten. Das führt zwar zu mehr Mieteinnahmen, auf der Seite der übrigen Wohnungseigentümer allerdings auch zu steigendem Unmut. Nicht selten entsteht so nämlich auch erhebliche Unruhe im Haus.

Auf Basis eben jener Konstellation entwickelte sich in einer Wohnungseigentümergeinschaft ein Streit, an dessen Ende ein Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümergeinschaft stand, nach dem nur noch langfristige Vermietungen der Wohnungen zugelassen sein sollten. Dieser Beschluss erfolgte gegen den erklärten Willen des betroffenen Ferienvermieters, weshalb ein Rechtsstreit vorprogrammiert war.

Letztinstanzlich entschied der Bundesgerichtshof diesen Streit nun zu Gunsten des einzelnen, seine Wohnung an Feriengäste vermietenden Eigentümers. Der Grund für diese Entscheidung ist auf grundrechtlicher Ebene zu suchen. Nach Auffassung des höchsten deutschen Zivilgerichtes ist das Eigentumsrecht eines einzelnen Eigentümers nur dann durch einen Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft einschränkbar, wenn der betroffene Eigentümer ebenfalls zustimmt. Ohne einen einstimmigen Beschluss kann die Nutzung einer Eigentumswohnung zur kurzfristigen Vermietung also nicht eingeschränkt werden.

Fazit für Wohnungseigentümergeinschaften dürfte sein, dass sich ein möglichst frühzeitiger und vor allem einstimmiger Beschluss der Eigentümer zum Thema Kurzzeitvermietung lohnen dürfte, um Streitfälle für die Zukunft auszuschließen. Spricht sich einer der Eigentümer jedoch hiergegen aus, brauchen sich die übrigen Eigentümer nach dem BGH-Urteil keine Hoffnungen mehr darauf machen, eine Einschränkung der Vermietung von Wohnungen als Ferienwohnung erreichen zu können.

Allenfalls ein entsprechender Beschluss bei Gründung der Wohnungseigentümergeinschaft dürfte sicher verhindern, dass man Woche für Woche neuen Gesichtern im Treppenhaus begegnet.

Zuständiger Rechtsanwalt:



Christian Fieberg