

BGH-Urteil: Kurzzeitvermietung. Darf die WEG Kurzzeitvermietung verbieten?

26.11.2019, 16:52 | Industrie, Bau & Immobilien

Pressemitteilung von: *urbanbnb*



BGH erlaubt in WEG Kurzzeitvermietung

BGH-Urteil - urbanbnb informiert
unsere Art der Vermietung ist erlaubt

In einer Wohnungseigentümergeinschaft kam es zu Unstimmigkeiten wegen der Kurzzeit-Vermietung einer Wohnung an Feriengäste. Eine Eigentümerversammlung wurde einberufen und kurzerhand ein Verbot der ungeliebten Kurz-Vermietung beschlossen. Allerdings hatten nicht alle Eigentümer zugestimmt.

Eigentümerin klagt gegen Beschluss der WEG

Die Teilungserklärung regelt, dass den Wohnungseigentümern auch die kurzzeitige Vermietung ihrer Wohnungen, beispielsweise an Feriengäste, gestattet ist. Eine Öffnungsklausel wiederum sieht vor, dass die Teilungserklärung mit einer Mehrheit von 75 Prozent aller Miteigentumsanteile geändert werden kann.

Die Eigentümerin einer der Wohnungen klagte gegen den Beschluss der Gemeinschaft. Sie hatte dem Verbot der Kurzzeitvermietung nicht zugestimmt. Vor dem Amtsgericht war sie erfolgreich. Auch die Berufung der übrigen Wohnungseigentümer blieb erfolglos. Mit der vom Landgericht zugelassenen Revision wollten sie aber weiterhin die Abweisung der Klage erreichen. Die Entscheidung des BGH

Jetzt war das Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) gefragt.

Der BGH entschied, dass der Beschluss der Wohnungseigentümer rechtswidrig sei, weil die Zustimmung der Klägerin fehle. Nach der bislang geltenden Gemeinschaftsordnung sei die kurzzeitige Vermietung zulässig gewesen. Dienen Einheiten – wie in diesem Fall – zu Wohnzwecken, sei das als Zweckbestimmung mit Vereinbarungscharakter anzusehen. Die zulässige Wohnnutzung umfasse auch die Vermietung an täglich oder wöchentlich wechselnde Feriengäste. Diese Vermietungsformen seien hier bislang sogar ausdrücklich erlaubt gewesen.

Die allgemeine Öffnungsklausel erlaube den Wohnungseigentümern zwar, solche Vereinbarungen mit qualifizierter Mehrheit zu ändern. Zum Schutz der Minderheit seien aber bestimmte fundamentale inhaltliche Schranken zu beachten. Dazu zählen auch Beschlussgegenstände, die zwar verzichtbare, aber "mehrheitsfeste" Rechte der Sondereigentümer betreffen.

Zu diesen "mehrheitsfesten" Rechten eines Sondereigentümers gehört die Zweckbestimmung seines Wohnungs- oder Teileigentums. Diese Bestimmung habe aus Sicht des Sondereigentümers entscheidenden Einfluss auf den Wert seiner Einheit.

Massive Störungen müssen nicht hingenommen werden

Den übrigen Wohnungseigentümern stehen aber dennoch Rechtsschutzmöglichkeiten zur Verfügung. Bei Kurzzeitvermietung müssten damit einhergehende Störungen wie Überbelegung, fortwährende Verstöße gegen die Hausordnung oder Lärmbelästigungen durch Feriengäste nicht hingenommen werden. Vielmehr könnten sie einen Unterlassungsanspruch (gemäß § 15 Abs. 3 WEG) begründen. Im vorliegenden Fall machten die Beklagten solche Störungen – soweit ersichtlich – nicht geltend. Der von ihnen vorgetragene Umstand, dass die kurzzeitigen Mieter den anderen Bewohnern unbekannt seien, stelle für sich genommen keine Störung dar.

(BGH, Urteil v. 12.4.2019, V ZR 112/18)

Quelle: Immoscout24 https://www.immobilienscout24.de/eigentuemer/news/2019/5/bgh-urtei-kurzzeitvermietung-durchweg-beschluss-verbieten.html?utm_source=sfmc&utm_medium=email&utm_campaign=OEM13_NL_B2C_HOR_LandlordNewsKW48&utm_term=T4&utm_content=manually

urbanbnb - das Familienunternehmen in Sache B&B, Ferienwohnungen und Wohne auf Zeit. Die Profis seit 1996.

www.urbanbnb.de



<https://www.youtube.com/watch?v=Uay-kr3yfRo>

Portrait

Die erste Adresse für Wohnen auf Zeit.

Urbanbnb ist keine anonyme Onlineagentur, sondern ein familiengeführtes Unternehmen seit 1996! Claudia, Talia und Markus Urban, wir stehen für seriöse und erfolgreiche Vermittlung von möblierten Wohnraum.

Wir sind nah und erreichbar – für unsere Gäste und Gastgeber.

Buchen Sie, ohne Vermittlung- oder Servicegebühr, möblierte Gästezimmer, B&B, FEWO, Appartements und Gästehäuser. Temporäres Wohnen für Geschäftsreisende, Stadtbesucher, Touristen, Backpacker, Studenten und Handwerker. Wir haben für jeden Geldbeutel und Bedarf das passende Zimmer oder die Ferienwohnung. Flexibel und bedarfsgerecht buchen Sie Ihr Wunschobjekt entweder tageweise, wochenweise oder für mehrere Monate.

Gezieltes Suchen Ihrer Wunschimmobilie nach Ihren Vorgaben zu Stadtteil, Wohnlage und Verkehrsanbindung auf unserem Onlinebuchungsprogramm schnell und einfach möglich.

News-ID: 1069012 • Views: 1283 (Stand: 15.04.2026)

Link zur Pressemitteilung:

<https://www.openpr.de/news/1069012/BGH-Urteil-Kurzzeitvermietung-Darf-die-WEG-Kurzzeitvermietung-verbieten.html>