

19. NOVEMBER 2019

McMakler GmbH

Franka Schulz

Head of Public Relations

E-Mail:

presse@mcmakler.de

Telefon:

+49 (0)30 555 744 917

Kurzzeitvermietung in Mehrfamilienhäusern: Ist ein nachträgliches Verbot legitim?

- *Risikofaktor Miteigentümer: Eine Teilungserklärung regelt Rechte und Pflichten, die durch eine Öffnungsklausel aber nicht in Stein gemeißelt sind*
- *Mehrheitsfeste Rechte: Zweckbestimmung einer Immobilie darf nur geändert werden, wenn alle zustimmen*
- *Zweckentfremdungsverbote: Eigentümer sollten auch lokale Regelungen zur Kurzzeitvermietung beachten*

Berlin, 19. NOVEMBER 2019 – Fallstricke beim Anlageobjekt: Durch den Niedrigzins sind Eigentumswohnungen zum beliebten und rentablen Investitionsobjekt geworden. Allerdings sollten Käufer sich intensiv mit der Teilungserklärung auseinandersetzen, egal ob die Wohnung später vermietet wird oder nicht. Gerade bei der Vermietung kann es schnell zu Streit unter den Eigentümerparteien kommen. Ein aktuelles Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) zeigt aber, dass jeder Eigentümer mehrheitsfeste Rechte hat und sich gegen schädliche Beschlüsse der Mehrheit wehren kann (Az: V ZR 112/18). Die Experten des Full-Service Immobiliendienstleisters McMakler (www.mcmakler.de) setzen sich daher mit der Frage auseinander: Darf die Eigentümergemeinschaft einem einzelnen Mieter die Vermietung seiner Wohnung verbieten?

„Was der Einzelne in einer Eigentümergemeinschaft mit seinem Sondereigentum machen darf und was nicht, wird in der Teilungserklärung festgelegt. Allerdings kann eine Öffnungsklausel erlauben, dass vertraglich getroffene Vereinbarungen zu einem späteren Zeitpunkt geändert werden“, erklärt Philipp Takjas, Syndikusrechtsanwalt beim Full-Service Immobiliendienstleister McMakler und Rechtsanwalt in Berlin. Im verhandelten Fall war die kurzzeitige Vermietung ausdrücklich in der Teilungserklärung erlaubt, die restlichen Eigentümer nutzten allerdings die Öffnungsklausel, um der Klägerin die kurzzeitige Nutzungsüberlassung zu untersagen. Vor dem BGH wurde nun verhandelt, ob das Verbot rechtmäßig war.

Das Urteil ist klar und deutlich: Nein, die kurzzeitige Vermietung, beispielsweise an Feriengäste, darf nicht durch die Mehrheit der Eigentümergemeinschaft verboten werden, trotz Öffnungsklausel. „Die Richter begründeten ihr Urteil mit der Zweckbestimmung der Immobilie, in die das Verbot eingreift und die darf nicht ohne die Zustimmung aller Eigentümer geändert werden“, erläutert Philipp Takjas das Urteil. Er führt weiter aus: „Die Zweckbestimmung einer Eigentumswohnung wird in der Teilungserklärung

festgelegt und bestimmt, wofür das Sondereigentum genutzt werden darf. So kann beispielsweise festgelegt werden, dass das Objekt nur als Bürofläche, nicht aber zum darin wohnen, verwendet werden darf. Da die Zweckbestimmung somit festlegt, wofür das Objekt benutzt werden darf, ist sie maßgeblich für den Wert der Immobilie und deshalb ein mehrheitsfestes Recht.“ Das Sondereigentum der Klägerin ist der Teilungserklärung entsprechend für Wohnzwecke bestimmt. Dabei wird nicht zwischen Eigennutzung, langfristiger Vermietung und kurzzeitiger Vermietung unterschieden. Allerdings können auf lokaler Ebene sogenannte Zweckentfremdungsverbote bestehen, die kurzzeitige Vermietungen von behördlichen Genehmigungen abhängig machen.

Fazit: „Immobilienkäufer sind gut beraten, wenn sie vor dem Einkauf in eine Eigentümergemeinschaft einen Experten zu Rate ziehen, um die geltende Teilungserklärung genau nachvollziehen zu können. Gleichzeitig müssen sich einzelne Eigentümer nicht alles von der Mehrheit gefallen lassen. Denn eine schädliche Mehrheitsentscheidung kann rechtswidrig sein“, schließt Takjas von McMakler.

Über McMakler

McMakler (www.mcmakler.de) ist ein in Deutschland, Österreich und Frankreich aktiver Full-Service Immobiliendienstleister und verbindet seit 2015 modernste, digitale Analyse-, Vermarktungs- und Kommunikationstechnologien mit der persönlichen Beratung seiner Kunden durch eigene Makler vor Ort. Mit diesem hybriden Geschäftsmodell hat sich McMakler zu einem Pionier der Digitalisierung in der Maklerbranche und zu einem der schnellst wachsenden Immobilienunternehmen Deutschlands entwickelt. Das Unternehmen, mit Hauptsitz in Berlin, beschäftigt aktuell mehr als 500 Mitarbeiter, davon 265 eigene Makler. Gründer und Geschäftsführer sind Felix Jahn, Hanno Heintzenberg und Lukas Pieczonka. Zudem verfügt Felix Jahn über große Erfahrung mit schnell wachsenden Unternehmen. Er war Mitbegründer von Home24, Europas größtem Online-Möbelhändler und Investor vieler schnell wachsender Unternehmen wie Zalando und der Auto1 Group.