

B & K Rechts-Hinweis

10/2020

Änderung der Teilungserklärung durch Mehrheitsbeschluss

I. Ausgangslage

Die Teilungserklärung einer Wohnungseigentümergeinschaft sieht eine Regelung vor, wonach den Wohnungseigentümern auch die kurzzeitige Vermietung ihrer Wohnungen (zum Beispiel an Feriengäste) gestattet ist. Eine sogenannte Öffnungsklausel sieht vor, dass die Teilungserklärung mit einer Mehrheit von 75 % aller Miteigentumsanteile geändert werden kann. Mit einer solchen Mehrheit beschließen die Wohnungseigentümer in einer Eigentümersammlung, die Teilungserklärung dahingehend zu ändern, dass die Überlassung einer Wohnung an täglich oder wöchentlich wechselnde Feriengäste, vor Ort befristet Tätige oder andere Mieter mit Unterkunftsbefürfnissen von kurzer Dauer sowie eine Nutzung als Werkwohnung nicht mehr zulässig ist. Gegen diesen Beschluss der Eigentümersammlung erhebt ein Wohnungseigentümer, der seine Wohnung kurzzeitig vermietet (Airbnb), Klage auf Feststellung der Nichtigkeit des Beschlusses.

II. Rechtslage

Der BGH hat mit Urteil vom 12.04.2019 entschieden, dass der Beschluss rechtswidrig ist, da die Zustimmung des betroffenen Wohnungseigentümers fehlte

Eine allgemeine Öffnungsklausel erlaubt den Wohnungseigentümern zwar, die Teilungserklärung mit qualifizierter Mehrheit zu ändern. Zum Schutz der Minderheit sind dabei aber bestimmte fundamentale inhaltliche Schranken zu beachten. Das gilt unter anderem für Beschlussgegenstände, die zwar verzichtbare, aber "mehrheitsfeste" Rechte der Sondereigentümer betreffen. Zu diesen "mehrheitsfesten" Rechten eines Sondereigentümers gehört die Zweckbestimmung seines Wohnungs- oder Teileigentums. Wird die Zweckbestimmung geändert oder eingeschränkt, betrifft dies die Nutzung des Sondereigentums in substantieller Weise. Derartige Eingriffe bedürfen jedenfalls der Zustimmung des Eigentümers der Einheit, deren Zweckbestimmung geändert werden soll.

Auch Vermietungsverbote greifen in die Zweckbestimmung des Wohnungseigentums ein. Ein generelles (also sowohl auf kurz- als auch auf langfristige Vermietungen bezogenes) Vermietung kann nur dann rechtmäßig sein, wenn nicht nur die aktuell vermietenden, sondern alle Wohnungseigentümer zustimmen. Auch ein spezielles Vermietungsverbot kann nur mit Zustimmung aller Wohnungseigentümer beschlossen werden. Denn es verengt die zuvor weite Zweckbestimmung der Einheiten und schränkt das in § 13 Abs. 1 WEG gewährleistete Recht jedes einzelnen Wohnungseigentümers, mit seinem Sondereigentum nach Belieben zu verfahren, dauerhaft in erheblicher Weise ein.

Den übrigen Wohnungseigentümern stehen aber bei einer kurzzeitigen Vermietung (Airbnb) gegebenenfalls andere Rechtsschutzmöglichkeiten zur Verfügung. Was die Kurzzeitvermietung angeht, müssen damit einhergehende Störungen wie Überbelegung, fortwährende Verstöße gegen die Hausordnung oder Lärmbelästigungen durch Feriengäste nicht hingenommen werden. Sie können einen Unterlassungsanspruch gemäß § 15 Abs. 3 WEG begründen.

III. Unser Tipp

Planen Sie aufgrund einer sogenannten Öffnungsklausel durch Mehrheitsbeschluss, stehen wir Ihnen jederzeit mit Rat und Tat zur Seite.

Wollen Sie gegen einen solchen Mehrheitsbeschluss der Eigentümerversammlung Klage auf Feststellung der Nichtigkeit erheben, beurteilen wir für Sie gerne die Erfolgsaussichten.

Information:

Der Inhalt dieser Information wurde nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt. Mit Rücksicht auf die Komplexität der angesprochenen Themen und den ständigen Wandel der Rechtsmaterie bitten wir um Verständnis, wenn wir unsere Haftung und Gewährleistung auf Beratungen in individuellen Einzelaufträgen nach Maßgabe unserer Auftragsbedingungen beschränken und sie i. Ü., d. h. für diese Informationen ausschließen.