

## **Wohnungseigentum: Vermietung an täglich oder wöchentlich wechselnde Feriengäste ist eine zulässige Wohnnutzung**

*von Rechtsanwalt Martin Spatz, München*

Wohnungseigentum dient nach § 1 Abs. 2 WEG im Gegensatz zum Teileigentum ausschließlich Wohnzwecken. Mit Urteil vom 15.01.2010 hatte der Bundesgerichtshof (Az. V ZR 72/09) darüber zu entscheiden, ob eine Eigentümergemeinschaft es einem Wohnungseigentümer untersagen darf, seine Eigentumswohnung an täglich oder wöchentlich wechselnde Feriengäste zu überlassen.

Der BGH gab dem Wohnungseigentümer recht und urteilte, dass soweit die Teilungserklärung nichts anderes bestimmt und die Wohnungseigentümer auch nichts anderes vereinbart haben, auch eine derart intensive Vermietung eine zulässige Wohnnutzung darstellt und nicht untersagt werden kann. Sie ist weder eine unzulässige gewerbliche Nutzung noch eine sonstige Nutzung, die nur in Teileigentumseinheiten zulässig wäre.

Für die wohnungseigentumsrechtliche Einordnung einer Nutzung komme es weder darauf an, welcher steuerrechtlichen Einkommensart die Einkünfte aus der Vermietung einer Eigentumswohnung zuzuordnen sind, noch darauf, ob die Vermietung einer Eigentumswohnung, wie etwa bei gewerblichen Wohnungsunternehmen, Teil der unternehmerischen Tätigkeit des Eigentümers ist. Entscheidend sei allein, welche Nutzung in der Wohnung selbst stattfindet. Die Nutzung der Wohnung selbst ist bei der Vermietung einer Eigentumswohnung an laufend wechselnde Ferien- oder Gäste mit vergleichbaren Unterkunftsbedürfnissen nicht gewerblich. Auch in diesem Fall dient die Wohnung den Gästen als Unterkunft und damit zu Wohnzwecken.

Wollte man eine derartige Nutzung verhindern, müssten die Wohnungseigentümer von ihnen nicht erwünschte Formen der Nutzung in der Teilungserklärung oder durch Vereinbarungen ausschließen oder darin unter einen Genehmigungsvorbehalt stellen.