

1

Kurze Verweildauer

Viele Eigentümer und Mieter in Berliner Mehrfamilienhäusern beschwerten sich über häufigen Nutzerwechsel in ihren Häusern. Denn manche Eigentümer haben erkannt, dass sich mit kurzzeitiger Vermietung ihrer Wohnungen an Touristen viel Geld verdienen lässt: das bis zu Vierfache der normalen Wohnungsmiete, vor allem wenn sonst Leerstand droht. Der Zuspruch ist im Frühjahr und Sommer besonders groß. Auch Mieter sind betroffen, denn sie fühlen sich belästigt und in ihrer Sicherheit beeinträchtigt. Wer kann, zieht aus. In anderen Fällen findet eine Untervermietung durch Mieter statt, die für einige Monate ins Ausland gehen und danach wieder zurückkehren wollen. Da ist die Fluktuation zwar nicht ganz so groß wie bei touristischer Nutzung. Aber die Zwischennutzer wollen nicht auf Dauer bleiben und verhalten sich entsprechend – zum Ärger vieler Dauernutzer.

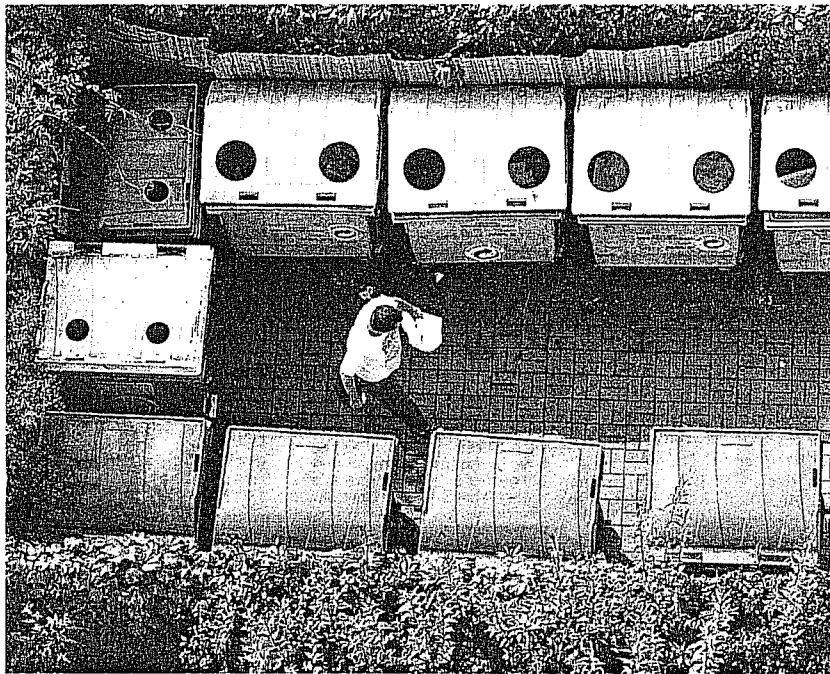
2

Wer ist betroffen?

Von dem häufigen Nutzerwechsel sind sowohl selbst nutzende Eigentümer als auch Mieter betroffen. Die Beeinträchtigungen für beide Nutzergruppen können vielfältig sein: Offen gelassene Hauseingangstüren machen Häuser in der Innenstadt unsicherer. Auch spätmachts heimkehrende, lärmende Touristen gehören zu den Hauptkritikpunkten, ebenso wie unsachgemäße Müllentsorgung. Das kann so weit gehen, dass Ungeziefer angelockt wird. Auch sperrige Gegenstände im Treppenhaus sind oft Stein des Anstoßes. Das verärgert selbstnutzende Eigentümer und Mieter gleichermaßen, die dann über Mietminderung nachdenken. Wenn keine Lösung in Sicht ist, ziehen manche Mieter

WAS SIE WISSEN SOLLTEN ÜBER WOHNUNGSNUTZUNGEN VON KURZER DAUER

Kurzfristige Wohnungsnutzungen beispielsweise durch Touristen führen in vielen Fällen zu Streit mit Eigentümern und Nachbarn. Die rechtlichen Probleme erläutert Stephan J. Bultmann



BERLINER ZEITUNG/WULF OLM

Was das Fass zum Überlaufen bringt: Wenn ausländische Touristen in zeitweise vermieteten Wohnungen mit der deutschen Mülltrennung nicht klarkommen, geraten Bewohner und Eigentümer der Ferienwohnung leicht in Streit.

aus. Der selbstnutzende Eigentümer dagegen ist meist an das Objekt gebunden und kann es – angesichts solcher Zustände – nicht einmal ohne Preisabschlag verkaufen.

3

Konsequenzen ziehen

Wenn der selbstnutzende Eigentümer die Situation untragbar findet, will er die Eigentumswohnung verkaufen. Jeder Käufer fragt aber nach der Hausgemeinschaft und ob es mit der Bewirtschaftung der Immobilie

Probleme gibt. Verschweigt der Verkäufer den häufigen Nutzerwechsel, kann das zu Schadenersatzansprüchen oder in besonders krassen Fällen sogar zur Rückabwicklung des Kaufvertrags führen. Wenn der Eigentümer die Wohnung vermietet hat, kann sein Mieter bei nachhaltigem Lärm oder Vermüllung die Miete kürzen. Hier empfiehlt sich eine entsprechende Anzeige beim Vermieter. Der muss der Mietminderung nicht zustimmen, denn es handelt sich dabei um ein einseitiges Recht des Mieters. Zur Höhe einer angemessenen Mietminderung sollte sich der Mieter fachkundig durch einen Mietexperten oder Anwalt beraten lassen. Denn leicht wird hier auch über das Ziel hinausgeschossen.

4

Was die Gerichte sagen

Vor einem Jahr hat das Berliner Kammergericht dem Antrag eines Verwalters einer Wohnungseigentümergeinschaft stattgegeben. Der Eigentümer musste die Vermietung an Touristen in diesem Fall unterlassen (Az 24 W 276/06). Das Kammergericht betrachtet die tage- und wochenweise Überlassung des Sondereigentums nicht mehr als vom Vermietungsrecht des Eigentümers gedeckt. Denn die Betätigung des Vermieters erscheine als eine „vom Gewinnstreben getragene Betei-

5

Eine Art Pensionsbetrieb

Für die Rechtsprechung sind die Gewinnabsichten der Indikator dafür, dass der Eigentümer eine berufsmäßige Erwerbsquelle aufbaut. Die Vermietung erfordert eine unternehmerische Tätigkeit, deren Umfang die übliche Verwaltungsarbeit eines Hauseigentümers übersteigt. Wenn dieser die Wohnung im Internet anbietet und eine gewerbsmäßige Zimmervermittlung betreibt, spricht viel für ein solches Gewinnstreben. Die Beschäftigung von Angestellten für die Zimmervermittlung ist auch ein Indiz. In dem vom Kammergericht entschiedenen Fall lag eine Art Pensionsbetrieb vor.

6

Handhabe der Miteigentümer

Eigentümer, die sich gegen Störungen durch „touristische Nutzungen“ wehren wollen, sollten eine Interessengemeinschaft bilden und an den Verwalter herantreten. Der hält den störenden Eigentümer an, die in der Gemeinschaftsordnung übernommenen Verpflichtungen zu befolgen. Gelingt das nicht, führt die Eigentümersammlung einen Beschluss herbei. Dafür müssen Gemeinschaftsordnung und die Rechtsprechung genau geprüft werden, die zu den einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen ergangen ist. Dafür und um die Ansprüche gerichtlich geltend zu machen, ist fachkundiger Rat unerlässlich.

RA Stephan J. Bultmann ist Partner der Sozietät SNP Schlawien Naab Partnerschaft und auf Immobilien- und Bankrecht spezialisiert.