

## Ferienwohnung 2

Auch in Göttingen werden Wohnungen im Wohnungseigentum zur kurzzeitigen Anmietung angeboten. Insbesondere in den Semesterferien findet dieses Angebot eine entsprechende Nachfrage. Insbesondere aus dem universitären Bereich ergeben sich entsprechende Vermietungsmöglichkeiten.

Der Bundesgerichtshof hat in seiner Ferienwohnung 1 - Entscheidung darauf abgestellt, dass in der Teilungserklärung nichts Gegenteiliges vermerkt sein darf. Ist in der Teilungserklärung vorgesehen, dass vor einer Vermietung jeweils der Verwalter hierüber zu informieren und eine entsprechende Genehmigung dafür einzuholen ist, könnte dies zu einer Einschränkung der entsprechenden Nutzungsform der tageweisen Vermietung gesehen werden. Das Landgericht Braunschweig als spezialzuständiges Landgericht für Berufungssachen gegen Urteile des Amtsgerichts Göttingen hat dieses jedoch anders bewertet. In seiner Entscheidung vom 02.11.2010 - 6 S 153/10 - hat es festgehalten, dass der sich aus dem Grundgesetz, Artikel 14 ergebende besondere Schutz der Wohnung bei der Auslegung der Teilungserklärung zu berücksichtigen ist. Die Genehmigungspflicht kann nicht dazu führen, dass die Nutzungsart durch eine bloße Verfahrensregelung verhindert werden darf. Denn die Einholung der Genehmigung des Verwalters ist nach Ansicht des Landgerichts Braunschweig bei tageweiser Vermietung unpraktikabel und bei wochenweiser Vermietung zumindest schwierig. Die Auskunfts- und Anzeigepflicht des Wohnungseigentümers muss sich nach Ansicht des Landgerichts Braunschweig nach der jeweiligen Vermietungsdauer richten. Als angemessen sah das Berufungsgericht es an, dass im Falle einer Vermietung der Wohnung für weniger als eine Woche der Wohnungseigentümer den Namen des Mieters und die Dauer der Mietzeit dem Verwalter nur auf Anfrage mitzuteilen hat und bei einer längerfristigen Vermietung von einer Woche bis zu einem Monat diese Angaben dem Verwalter allerdings unaufgefordert mitzuteilen sind.

Mit diesen beiden Entscheidungen ist den Wohnungseigentümern eine weitreichende Nutzungsmöglichkeit des Wohnungseigentums eröffnet.

Anmerkung: Dr. Dieter Hildebrandt, Rechtsanwalt