



Rollkoffer auf Fliesen, Stimmen im Treppenhaus, ein ständiges Kommen und Gehen – wer in dicht besiedelten Wohnanlagen lebt, kennt diese Geräuschkulisse. Was für die einen ein willkommenes Geschäftsmodell darstellt, empfinden andere längst als Dauerbelastung. Kurzzeitvermietungen über Plattformen wie Airbnb haben das Zusammenleben in vielen Häusern verändert. Nun deutet sich eine juristische Verschiebung an, die weit über den Einzelfall hinausreicht.

Auslöser ist eine Reform, die zunächst kaum Aufmerksamkeit erhielt. Mit der sogenannten „Loi Le Meur“ vom November 2024 wurde ein scheinbar technisches Detail verändert – mit erheblichen Folgen. Bislang erforderte ein Verbot von Ferienvermietungen innerhalb einer Eigentümergemeinschaft Einstimmigkeit. Ein praktisch unerreichbares Ziel. Jetzt genügt eine qualifizierte Mehrheit von zwei Dritteln.

Das klingt trocken, fast bürokratisch.

Ist es aber nicht.

Denn diese Absenkung verwandelt eine theoretische Möglichkeit in ein Instrument mit echter Wirkungskraft. Eigentümergemeinschaften erhalten damit erstmals ein praktikables Mittel, um gegen die Umwandlung von Wohnungen in temporäre Unterkünfte vorzugehen.

Im März 2026 bestätigte der französische Verfassungsrat diese Neuregelung. Die Richter sahen keine unverhältnismäßige Einschränkung des Eigentumsrechts. Ihre Argumentation folgt einer klaren Linie: Die Regelung betrifft ausschließlich Zweitwohnungen, greift nur dort, wo die Teilungserklärung ohnehin gewerbliche Nutzung ausschließt, und lässt alternative Vermietungsformen unberührt.

Mit anderen Worten: Niemand verliert sein Eigentum – aber die Art der Nutzung rückt stärker ins Blickfeld der Gemeinschaft.

Genau hier beginnt die eigentliche Debatte.

Befürworter sprechen von einem längst überfälligen Schritt. In vielen Städten, so ihr Argument, habe sich die Kurzzeitvermietung zu einer Art Schattenhotellerie entwickelt. Wohnungen verschwinden vom regulären Markt, Mieten steigen, Nachbarschaften verlieren ihre Stabilität. Die neue Regelung erscheint ihnen wie ein Korrektiv – ein Versuch, das Gleichgewicht wiederherzustellen.

Kritiker hingegen wittern eine schleichende Aushöhlung des Eigentumsbegriffs. Dass eine



Wenn Nachbarn Nein sagen dürfen: Auf dem Weg zu einem stillen Machtwechsel im Wohnungseigentum

Mehrheit darüber entscheidet, wie ein Einzelner seine Immobilie nutzt, empfinden sie als problematisch. Heute betreffe es Ferienvermietungen, morgen vielleicht andere Nutzungsformen. Die Sorge vor einer „Vergemeinschaftung“ privater Rechte steht im Raum.

Und ganz ehrlich: Ein bisschen mulmig wird einem dabei schon.

Denn die Frage dahinter reicht tiefer. Wie viel Individualfreiheit verträgt das Zusammenleben in verdichteten Räumen? Und wo beginnt die Verantwortung gegenüber der Gemeinschaft?

Die Reform liefert darauf keine endgültige Antwort, aber sie verschiebt die Gewichte. Sie stärkt die kollektive Entscheidungsfähigkeit – und damit auch die Bedeutung von Eigentümerversammlungen. Was früher vor Gerichten ausgefochten wurde, verlagert sich nun in den Sitzungssaal des Hauses.

Dort, wo Nachbarn sich gegenüberstehen.

Dort, wo Interessen aufeinanderprallen.

Und dort, wo künftig öfter ein Satz fallen dürfte, der bislang selten Konsequenzen hatte: „Wir wollen das hier nicht.“

Ob diese neue Macht verantwortungsvoll genutzt wird, bleibt offen. Manche Gemeinschaften dürften zügig handeln, andere zögern oder bewusst darauf verzichten. Klar ist nur: Die Spielregeln haben sich verändert.

Leise, aber nachhaltig.

Von Daniel Ivers