

Seit 30 Jahren beraten wir deutsche, österreichische und schweizerische Unternehmen sowie deren Niederlassungen in Frankreich in allen Fragen des französischen Unternehmensrechts. Führungskräften, Personal-, Rechts- und Finanzabteilungen sowie Vertriebsmitarbeitern stehen wir als Ansprechpartner und Wegweiser im Frankreichgeschäft zur Seite.



News | Steuerrecht | Immobilienrecht | Frankreich

Frankreich: Miteigentümergeinschaften dürfen Ferienvermietung für Zweitwohnungen verbieten

15 April 2026

Der französische Verfassungsrat (*Conseil constitutionnel*) hat das Recht der Miteigentümergeinschaften (*syndic de copropriété*) bestätigt, die Vermietung von Zweitwohnungen als Touristenunterkünfte mit qualifizierter Mehrheit zu untersagen.

Diese Entscheidung basiert auf dem Le-Meur-Gesetz vom 19. November 2024 und betrifft die Änderung der Hausordnung durch eine qualifizierte Mehrheit der Miteigentümer.

Dieses Gesetz erlaubt es einer Mehrheit von mindestens zwei Dritteln der Miteigentümer, die Hausordnung so zu ändern, dass die Vermietung bestimmter Wohneinheiten als möblierte Ferienwohnungen untersagt wird.

Dies bedeutet jedoch kein generelles Verbot, sondern lediglich die Möglichkeit für die Miteigentümergeinschaft, entsprechende Regelungen zu treffen.

Die Bestimmungen wurden von einer vorrangigen Verfassungsfrage (*question prioritaire de constitutionnalité*) auf ihre Verfassungsmäßigkeit hin überprüft.

Die Antragsteller argumentierten, dass die neuen Regelungen die Rechte der Miteigentümer auf unverhältnismäßige Weise einschränkten, da sie in das Eigentumsrecht sowie in die unternehmerische und die Vertragsfreiheit eingreifen, und dass bereits bestehende Regelungen ausreichend wären, um Störungen durch Ferienwohnungen zu bekämpfen.

Der Verfassungsrat sah dies jedoch anders und bestätigte am 19.03.2026, dass die Bestimmungen im Einklang mit den Zielen des Allgemeininteresses stehen, insbesondere im Hinblick auf die Bekämpfung von Belästigungen



Anne-Lise Lamy ^{DJCE}
Avocat
lamy@rechtsanwalt.fr
T + 33 (0) 3 88 45 65 45



Cécile Robert
Juristin
robert@rechtsanwalt.fr
T + 33 (0) 1 53 93 82 90

www.rechtsanwalt.fr

Strasbourg

16 rue de Reims
F-67000 Strasbourg
T + 33 (0) 3 88 45 65 45
strasbourg@rechtsanwalt.fr

Paris

4 rue Paul Baudry
F-75008 Paris
T + 33 (0) 1 53 93 82 90
paris@rechtsanwalt.fr

Baden-Baden

Schützenstraße 7
D-76530 Baden-Baden
T + 49 (0) 7221 30 23 70
baden@rechtsanwalt.fr

Zürich

Bahnhofstrasse 10
CH-8001 Zürich
T + 41 (0) 43 456 25 86
zuerich@rechtsanwalt.fr

Bordeaux

48 cours d'Alsace et Lorraine
F-33000 Bordeaux
T + 33 (0) 5 56 28 38 07
bordeaux@rechtsanwalt.fr

Sarreguémès

50 rue de Grosbliederstroff
F-57200 Sarreguémès
T + 33 (0) 3 87 02 99 87
sarreguemes@rechtsanwalt.fr

durch Ferienwohnungen und die Reduzierung des Wohnungsmangels bei Langzeitmietwohnungen.

Es wurde klargestellt, dass die Änderung der Hausordnung lediglich eine Mehrheitsentscheidung darstellt, ohne die materiellen Vorschriften zur Nutzung der Wohnungen zu verändern.

Zudem können die Miteigentümer die Regelung auch wieder ändern, was eine zusätzliche Garantie darstellt.

Das Verbot gilt nur für die möblierte Ferienvermietung im Sinne des Tourismusgesetzes und betrifft ausschließlich Immobilien, die nicht als Hauptwohnsitz genutzt werden.

Andere Mietarten, wie Langzeitmieten, bleiben weiterhin zulässig.

Haben Sie Fragen zur Immobilienvermietung in Frankreich?

Unser Team steht Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung: welcome@rechtsanwalt.fr

[Kontakt aufnehmen](#)