

»» Wohnungseigentumsrecht «« von RA Rüdiger Fritsch [0153]

Nichtige Gebrauchsüberlassung

Nicht jede Entscheidung der Wohnungseigentümerversammlung über die Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums ist mit den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung in Einklang zu bringen. Jedoch regelt § 23 Abs. 4 WEG, dass auch möglicherweise rechtswidrige Beschlüsse mangels Erhebung der binnen Monatsfrist einzureichenden Beschlussanfechtungsklage in Bestandskraft erwachsen. Dies gilt jedoch nicht, wenn der gefasste Beschluss mangels Beschlusskompetenz nichtig, d.h. rechtsunwirksam ist.

Wie schnell bei einer an sich sinnvollen Regelung diese Grenze überschritten werden kann, zeigt eine Entscheidung des Landgerichts Aurich auf, welche sich mit der Überlassung von Teilen des Gemeinschaftseigentums an einen einzelnen Mitigentümer zu beschäftigen hatte.

LG Aurich, Urt. 8.12.2017 – 4 S 159/17

Der Fall:

Mehrheitseigentümerin M, Alleineigentümerin und Betreiberin der entgeltlich zu nutzenden Tiefgaragenanlage einer großen, teils gewerblich genutzten Wohnungseigentumsanlage, befindet sich in wirtschaftlicher Schieflage, da die im Gemeinschaftseigentum stehenden Außenparkplätze auch von externen Nutzern kostenlos genutzt werden können. Um die drohenden Hausgeldausfälle abzuwenden, beschließt die Eigentümerversammlung, die Bewirtschaftung der ab sofort nur noch gegen Entgelt zu nutzenden Außenstellplätze für die Dauer von 12 Monaten der M zu überlassen und danach über eine Übernahme der Tiefgaragenanlage zu entscheiden. Wohnungseigentümer Q ist außer sich – zu Recht?

Das Problem:

Gem. § 15 Abs. 2 WEG können die Wohnungseigentümer mit einfacher Mehrheit über die Nutzung sowie den Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums beschließen. Die Entscheidung der Eigentümerversammlung kann als eine solche Gebrauchs- und Nutzungsregelung angesehen werden. Problematisch ist daran aber, dass durch den Beschluss den übrigen Eigentümern das ihnen gem. § 16 Abs. 1 WEG gesetzlich zustehende Mitbenutzungsrecht am gemeinschaftlichen Eigentum entzogen wird. Die Einräumung eines solchen ausschließlichen Nutzungsrechts (Sondernutzungsrecht) stellt eine Vereinbarung der Eigentümer i.S.d. § 10 Abs. 2 WEG dar, die nur durch allseitige Zustimmung getroffen und nicht (bloß mehrheitlich) durch Beschluss herbeigeführt werden kann.

Die Entscheidung des LG Aurich:

Wird durch Beschluss die Außenbewirtschaftung einer sondernutzungsfreien Gemeinschaftsfläche genehmigt, handelt es sich, so das Landgericht Aurich, um die nichtige Einräumung eines Sondernutzungsrechts und nicht um eine zulässige Gebrauchsregelung i.S.d. § 15 Abs. 2 WEG. Die alleinige Zuweisung einer Grundstücksfläche von einem Jahr ist derart lange, dass von einem (befristeten) Sondernutzungsrecht auszugehen ist, welches den übrigen Eigentümern die Möglichkeit des unmittelbaren Eigengebrauchs verwehrt.

Praxis-Tipp:

Wollen die Wohnungseigentümer Flächen oder Räume einzelnen Miteigentümern zur alleinigen Nutzung überlassen, so sollte auf eine Vermietungslösung

ausgewichen werden. Die Rechtsprechung (vgl.: LG Hamburg, Urt. v. 28.10.2015 – 318 S 9/15) steht nämlich auf dem Standpunkt, dass der Abschluss eines Mietvertrags keine unwirksame Begründung eines Sondernutzungsrechts darstellt, sofern die folgenden Maßgaben beachtet werden: Die Vermietung von Gemeinschaftseigentum entspricht dann einer den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entsprechenden Nutzungsregelung, wenn weder konkreter Nutzungsbedarf der übrigen Eigentümer besteht, die Vermietung zu keiner Belästigung führt und die Mieteinnahmen ein adäquates Äquivalent für die Nutzungsüberlassung darstellen. Dass kein dauerhafter Entzug des Mitbenutzungsrechts vorliegt, folgt dann einerseits aus einem zu vereinbarenden (Sonder-)Kündigungsrecht der Wohnungseigentümergeinschaft und andererseits daraus, dass der temporäre Ausschluss vom Mitgebrauch durch den mittelbaren Fremdgebrauch in Gestalt des entsprechenden Anteils an den Mieteinnahmen ersetzt wird. ■

Fachautor:



**Rechtsanwalt
Rüdiger Fritsch**

- Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- Schwerpunkt: Wohnungseigentums- und Mietrecht sowie Makler und Bauzögerrecht