

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Massimo Füllbeck

## Langfristige Vermietung eines Raums: Kann darin ein Sondernutzungsrecht liegen?

Wird ein im gemeinschaftlichen Eigentum stehender Raum einem Wohnungseigentümer – auch langfristig – vermietet, wird ihm kein „faktisches Sondernutzungsrecht“ eingeräumt, wenn der Vertrag kündbar ist. Der Beschluss, einen Raum zu vermieten, kann einer ordnungsmäßigen Verwaltung widersprechen, wenn am Raum ein Eigenbedarf besteht, die Vermietung zu einer unzumutbaren Belästigung führt oder die Miete nicht angemessen ist.

LG Hamburg, Urt. v. 28.10.2015  
318 S 9/15

### Der Fall:

Eine Eigentümergemeinschaft hatte auf einer Eigentümerversammlung mit Mehrheit beschlossen, einem Eigentümer einen kleinen Kellerraum mit einer Laufzeit von 10 Jahren zum Preis von monatlich 50,00€ zu vermieten. Darüber hinaus steht der Eigentümergemeinschaft jederzeit ein Sonderkündigungsrecht zu.

Nach Ablauf der 10 Jahre hat der mietende Eigentümer die Option, den Mietvertrag um weitere 10 Jahre zu verlängern (die Miete erhöht sich dann auf 55,00€).

Ein Eigentümer war mit dem Beschluss nicht einverstanden. Er vertritt die Ansicht, dass durch den langfristigen Mietvertrag und dem damit verbundenen Entzug des Nutzungsrechtes der anderen Eigentümer, ein Sondernutzungsrecht begründet wurde, welches grundsätzlich nur durch eine Vereinbarung sämtlicher Eigentümer entsteht. Hilfsweise wurde beantragt, den Beschluss für unwirksam zu erklären, da ein derart langfristige Vermietung gegen ordnungsmäßige Verwaltung verstößt.

### Das Problem:

Exkurs:

Sondernutzungsrecht = Einem Eigentümer wird die alleinige, unentgeltliche Nutzung eines Teils des gemeinschaftlichen Eigentums eingeräumt (z. B. Gartenflächen, KFZ-Stellplätze oder Kellerräume).

Seit der Jahrhundertentscheidung des BGH vom 20.09.2000 (V ZB 46/99) ist eigentlich klar, dass ein Sondernutzungsrecht nur durch eine Vereinbarung (Zustimmung sämtlicher Eigentümer und Eintragung des Sondernutzungsrechtes im Grundbuch) begründet werden kann. Oftmals versuchen Eigentümergemeinschaften mittels eines Beschlusses, die herrschende Rechtsprechung zu umgehen und durch die langfristige, auch unentgeltliche, Zuweisung von Räumen ein Sondernutzungsrecht zu begründen.

### Die Entscheidung des LG Hamburg:

Das Gericht hält den Beschluss im vorliegenden Fall für ordnungsgemäß.

Der Beschluss über die langfristige Vermietung ist keine Einräumung eines Sondernutzungsrechtes, sondern eine Gebrauchsregelung (§ 15 WEG), welche mit Mehrheitsbeschluss festgelegt werden kann.

Ein Sondernutzungsrecht kommt u. a. deswegen schon nicht zustande, weil die Eigentümergemeinschaft durch die Mietzahlungen einen Ausgleich erhält und das Mietverhältnis durch das Sonderkündigungsrecht jederzeit beendet werden kann.

Allerdings kann die Vermietung eines gemeinschaftlichen Raumes nicht ordnungsgemäß sein, wenn der Eigentümergemein-

schaft ein Anspruch auf Eigenbedarf zusteht, die Vermietung zu einer unzumutbaren Belästigung führt oder die Miete nicht angemessen ist. Vorstehende Kriterien konnten im vorliegenden Fall nicht festgestellt werden.

### Praxistipp:

Soweit gemeinschaftliche Räume (langfristig) vermietet werden sollen, wäre genau zu prüfen, welche Bedeutung dieser Raum für die Eigentümergemeinschaft hat und ob es durch die Vermietung zu Belästigungen kommen kann.

Darüber hinaus ist stets darauf zu achten, dass ein Sondernutzungsrecht nur durch eine Vereinbarung zustande kommt, d. h. sämtliche Eigentümer müssen der Vereinbarung beitreten und eine Eintragung des Sondernutzungsrechtes im Grundbuch ist erforderlich. ■

### Fachautor:



Immobilien-  
Ökonom (VWA)  
Massimo  
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:  
WEG-Verwaltung
- Fachautor und  
Referent beim EBZ