

Gemeinschaftseigentum

Eine Wohnungseigentümergeinschaft hatte mehrheitlich den Beschluss gefasst, einem ihrer Mitglieder für 10 Jahre einen Gemeinschaftsraum für eine Miete von 50,- € monatlich zu überlassen. Der mietende Wohnungseigentümer hatte die Möglichkeit den Vertrag dann nochmals um 10 Jahre zu verlängern.

Ein Mietglied der Eigentümergeinschaft reichte gegen den Beschluss eine Anfechtungsklage ein. Er war der Ansicht, dass dem begünstigten Wohnungseigentümer unzulässig ein Sondernutzungsrecht eingeräumt wurde, da den übrigen Mitgliedern der Gemeinschaft die Nutzung des Raums entzogen wurde.

Das Landgericht Hamburg entschied, dass der Beschluss nicht rechtswidrig war. Durch den Mietvertrag wurde dem begünstigten Wohnungseigentümer nicht unzulässig ein Sondernutzungsrecht eingeräumt. Denn der Mietvertrag war zumindest außerordentlich kündbar. Der Beschluss verstieß auch nicht gegen den Grundsatz ordnungsgemäßer Verwaltung.

Zwar wurde den übrigen Mitgliedern der Eigentümergeinschaft durch Abschluss des Mietvertrages die Nutzung des im Gemeinschaftseigentum stehenden Raumes verwehrt. Dadurch wurden die Rechte der übrigen Wohnungseigentümer aber nicht unzulässig eingeschränkt, denn für die Vermietung erhielt die Gemeinschaft eine Gegenleistung.

Anders wäre zu entscheiden gewesen, wenn die Vermietung des Gemeinschaftsraumes zu einer unzumutbaren Belästigung der übrigen Wohnungseigentümer geführt hätte oder die Höhe der Miete nicht angemessen wäre. Die Miete war nicht unangemessen niedrig. Auch ein notwendiger Eigenbedarf der übrigen Mitglieder der Gemeinschaft lag nicht vor (LG Hamburg, Urteil v. 28.10.15, Az. 318 S 9/15).