

Sondernutzungsrecht kann nicht per Beschluss bestellt werden

dass Wohnungseigentümer nicht per Mehrheitsbeschluss ein Sondernutzungsrecht einräumen können, entschied das Landgericht Hamburg im April 2014. Auch Beschlüsse die vor über 30 Jahren gefasst wurden, sind nicht wirksam.

Ein Wohnungseigentümer der später durch Kauf seiner Eigentumswohnung in die Eigentümergemeinschaft eingetreten war, hatte einen anderen Wohnungseigentümer auf Freigabe des von ihm genutzten Kellerraums verklagt.

Der verklagte Wohnungseigentümer hatte seine Eigentumswohnung in den 1980er Jahren gekauft. An dem laut Kaufvertrag mitverkauften Kellerraum war 1978 nur ein Sondernutzungsrecht per Mehrheitsbeschluss eingeräumt worden.

Das angerufene Gericht entschied, dass der verklagte Wohnungseigentümer den Kellerraum herausgeben musste. Bei dem Kellerraum handelte es sich nach wie vor um Gemeinschaftseigentum.

Der Eigentümer hatte kein wirksames Sondernutzungsrecht erworben. 1978 war das Sondernutzungsrecht per Beschluss nicht wirksam eingeräumt worden, denn die Eigentümergemeinschaft konnte hierüber keinen Mehrheitsbeschluss fassen.

Die frühere Diskussion in der Rechtsprechung, dass Sondernutzungsrechte durch einen rechtswidrigen unangefochtenen Mehrheitsbeschluss begründet werden können, hat der Bundesgerichtshof durch seine Rechtsprechung zu „Zitterbeschlüssen“ beendet.

Selbst wenn eine allstimmige Vereinbarung der Wohnungseigentümer vorgelegen hätte, wäre diese nicht verbindlich, weil die Einräumung des Sondereigentums dann im Grundbuch hätte eingetragen werden müssen. Denn nur so wäre die Regelung für einen späteren Käufer einer betroffenen Eigentumswohnung verbindlich gewesen (LG Hamburg, Urteil v. 09.04.14, Az. 318 S 117/13).