Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat am 29. Juni 2000 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Wenzel und die Richter Dr. Vogt, Tropf, Schneider und Dr. Lemke

beschlossen:

Die sofortige weitere Beschwerde gegen den Beschluß des Landgerichts Traunstein vom 12. Juli 1999 wird zurückgewiesen.

Der Antragsteller hat die Gerichtskosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens zu tragen. Außergerichtliche Kosten werden nicht erstattet.

Der Geschäftswert für das Rechtsbeschwerdeverfahren wird auf 2.700 DM festgesetzt.

Gründe:

I.

Der Antragsteller und die Antragsgegner sind Wohnungseigentümer einer Wohnungsanlage. Die Wohnungseigentümer beschlossen am 31. Juli 1998 mit Stimmenmehrheit, daß "die vermieteten Kellerräume wie gehabt weiterhin von den Eigentümern bzw. Mietern gemietet werden können". Der Antragsteller hat beantragt, den Eigentümerbeschluß für ungültig zu erklären. Das Amtsgericht hat den Antrag abgewiesen, das Landgericht die sofortige Beschwerde

zurückgewiesen. Mit der sofortigen weiteren Beschwerde verfolgt der Antragsteller seinen Antrag weiter.

Das Bayerische Oberste Landesgericht (BayObLGZ 1999, 337 = WuM 2000, 147) möchte die sofortige weitere Beschwerde zurückweisen. Es sieht sich hieran jedoch durch den Beschluß des Oberlandesgerichts Zweibrücken vom 5. Juni 1986 (NJW-RR 1986, 1338) gehindert und hat deshalb die Sache dem Bundesgerichtshof zur Entscheidung vorgelegt.

II.

Die Vorlage ist statthaft (§ 43 Abs. 1, 3, § 45 Abs. 1 WEG i.V.m. § 28 Abs. 2 FGG).

Das vorlegende Gericht ist der Auffassung, die Wohnungseigentümer könnten, soweit keine Vereinbarung entgegenstehe, durch Stimmenmehrheit einen der Beschaffenheit des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechenden ordnungsmäßigen Gebrauch beschließen (§ 15 Abs. 2 WEG). Dieser könne auch in der Vermietung von in gemeinschaftlichem Eigentum stehenden Kellerräumen bestehen, wenn keiner der Wohnungseigentümer einen Nachteil im Sinn des § 14 Nr. 1 WEG erleide.

Demgegenüber hat das Oberlandesgericht Zweibrücken in einer auf weitere Beschwerde ergangenen Entscheidung vom 5. Juni 1986 (NJW-RR 1986, 1338) die Ansicht vertreten, ein auf die Vermietung einer im gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnungseigentümer stehenden Teilfläche gerich-

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

teter Beschluß könne nur einstimmig gefaßt werden, denn er schränke das Recht jedes einzelnen Wohnungseigentümers auf Mitgebrauch des Wohnungseigentums ein. Beide Gerichte sind damit in einer das Wohnungseigentumsrecht betreffenden Rechtsfrage unterschiedlicher Auffassung. Das trägt die Vorlage.

III.

Die sofortige weitere Beschwerde ist zwar zulässig (§§ 45 Abs. 1, 43 Abs. 1, 4 WEG, §§ 27, 29 FGG), hat jedoch in der Sache keinen Erfolg.

Der Senat teilt die Auffassung des vorlegenden Gerichts und des Beschwerdegerichts, daß über die Vermietbarkeit von in gemeinschaftlichem Eigentum stehenden Kellerräumen durch Mehrheitsbeschluß der Wohnungseigentümergemeinschaft entschieden werden kann (BayObLGZ 1999, 377 unter ausdrücklicher Aufgabe früherer Rechtsprechung vgl. BayObLGZ 72, 109, 112 und BayObLGZ 73, 267 ff; BayObLGZ 92, 1, 2 ff; KG Berlin WE 1991, 327; Hans. OLG Hamburg, WE 1993, 167, 168; Bärmann/Pick/Merle, WEG, 7. Aufl. § 15 Rdn. 24; Bärmann/Seuß, Praxis des Wohnungseigentums, 4. Aufl., Rdn. B 92; Müller, Praktische Fragen des Wohnungseigentums, 3. Aufl., Rdn. 172; Niedenführ/Schulze, WEG, 4. Aufl., § 15 Rdn. 7; RGRK-Augustin, BGB, 12. Aufl., § 21 WEG Rdn. 38; Sauren, WEG, 3. Aufl., § 21 Rdn. 10; Staudinger/
Kreuzer, BGB, 12. Aufl., § 15 WEG Rdn. 126; Weitnauer/Lüke, WEG, 8. Aufl., § 15 Rdn. 24; Weitnauer, WE 1989, 42; Zipperer, WE 1991, 142, 143; a.A. OLG Zweibrücken, OLGZ 1985, 418, 420 f; NJW-RR 1986, 1338; Korff, DWE 1986, 84; Merle, WE 1989, 20; Zimmermann, Rpfleger 1982, 401, 406).

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

1. Zutreffend hat das Beschwerdegericht den angegriffenen Beschluß, daß die vermieteten Kellerräume weiterhin von den Eigentümern bzw. Mietern gemietet werden können, als eine Regelung des Gebrauchs des Gemeinschaftseigentums im Sinne von § 15 Abs. 2 WEG angesehen. Soweit demgegenüber die Literatur darin eine Maßnahme der Verwaltung erblickt (Bärmann/Pick/Merle, WEG, 7. Aufl., § 13 Rdn. 132; Staudinger/Bub, BGB, 12. Aufl., WEG § 21 Rdn. 300; Weitnauer, WE 1989, 42; Zipperer, WE 1991, 142, 143), wird dem Umstand nicht genügend Rechnung getragen, daß die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums nach §§ 20 ff WEG grundsätzlich nicht den Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums, der in den §§ 13 ff WEG geregelt ist, betrifft. § 21 WEG weicht insoweit von § 745 Abs. 1 und 2 BGB ab, der auch die Nutzung erfaßt (Staudinger/Bub, aaO, § 21 Rdn. 31). Wenngleich das Gesetz diese Unterscheidung nicht immer konsequent durchführt, so ergibt sich aus dem Nebeneinander von §§ 13 ff und §§ 20 ff WEG doch, daß für Gebrauchregelungen § 15 WEG die speziellere Vorschrift ist (BayObLGZ 1992, 1, 2).

Der angefochtene Beschluß enthält eine Regelung des Gebrauchs. Er schafft die gemeinschaftsrechtliche Voraussetzung dafür, daß die bisher vermieteten Kellerräume wie gehabt weiter vermietet werden können. Er entzieht damit nicht den Wohnungseigentümern das Recht zum Mitgebrauch (a.A. Merle, WE 1989, 20), sondern setzt es weiterhin voraus (Weitnauer, WE 1989, 42) und regelt nur die Art und Weise der Ausübung, indem er die Möglichkeit des unmittelbaren (Eigen-)Gebrauchs durch die des mittelbaren (Fremd-)Gebrauchs ersetzt und an die Stelle des unmittelbaren Gebrauchs den Anteil an

den Mieteinnahmen treten läßt, § 13 Abs. 2 Satz 2, § 16 Abs. 1 WEG (BayObLGZ 1992, 1, 3).

2. Dem Beschwerdegericht und dem vorlegenden Gericht ist auch darin zu folgen, daß die angegriffene Regelung einen ordnungsmäßigen Gebrauch zum Inhalt hat. Sie konnte daher durch Mehrheitsentscheidung in der Wohnungseigentümerversammlung beschlossen werden und bedurfte nicht der Einstimmigkeit. Ob ein Gebrauch ordnungsmäßig ist, richtet sich nach der Verkehrsanschauung und bietet einen gewissen Ermessensspielraum (Weitnauer/Lüke, WEG, 7. Aufl., § 21 Rdn. 12). Ordnungsgemäß ist der Gebrauch, den § 14 WEG gestattet (Staudinger/Kreuzer, § 15 Rdn. 111; Zimmermann, Rpfleger 1982, 401, 405) und der nicht gegen gesetzliche Vorschriften verstößt. Die Einzelheiten sind anhand der konkreten Umstände des Einzelfalles unter Berücksichtigung der Beschaffenheit und Zweckbestimmung des gemeinschaftlichen Eigentums bei Beachtung des Gebots der allgemeinen Rücksichtnahme in Abwägung der allseitigen Interessen (vgl. Senat, BGHZ 139, 288, 296) zu ermitteln. Die Tatsache, daß die Kellerräume weiterhin wie bisher vermietet werden können und dadurch dem Antragsteller zur Eigennutzung nicht zur Verfügung stehen, begründet keinen Nachteil im Sinne des § 14 Nr. 1 WEG und erfordert keine Einstimmigkeit (a.A. OLG Zweibrücken, OLGZ 1985, 418; NJW-RR 1986, 1338; Korff, DWE 1986, 84; RGRK-Augustin, BGB, 12. Aufl., § 5 WEG Rdn. 25, 28; Zimmermann, Rpfleger 1982, 401, 406). Denn § 13 Abs. 2 WEG gewährt kein Recht zum Eigengebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums, sondern bestimmt nur das Maß der Mitbenutzung bei geregelter Benutzungsart (Zipperer, WE 1991, 142, 143). Es müssen also besondere Umstände vorliegen, um die Vermietung der im Gemeinschaftseigentum stehenden Räume als nachteilig im Sinne von § 14 Nr. 1 WEG erscheinen zu lassen

(vgl. z.B. BayObLGZ 1992, 1 ff.; KG WE 1990, 208). Derartige Umstände liegen nach den fehlerfrei getroffenen Feststellungen des Landgerichts nicht vor. Die tatrichterliche Würdigung, daß die Vermietung weder der Beschaffenheit oder Zweckbestimmung der fraglichen Kellerräume widerspricht noch in Abwägung der allseitigen Interessen das Gebot der allgemeinen Rücksichtnahme verletzt, sondern eine sinnvolle Entscheidung darstellt, läßt im Rahmen der dem Rechtsbeschwerdegericht nur eingeschränkt möglichen Prüfung keinen Rechtsfehler erkennen.

Handelt es sich somit um eine Regelung des ordnungsmäßigen Gebrauchs, konnten die Wohnungseigentümer hierüber, da eine Vereinbarung nach § 15 Abs. 1 WEG nicht entgegensteht, durch Stimmenmehrheit beschließen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 47 WEG und die Entscheidung über den Geschäftswert auf § 48 WEG.

Wenzel Vogt Tropf

Schneider Lemke