

# Landgericht Hamburg

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§§ 13 Abs. 2, 15 Abs. 2 WEG

- 1. § 13 Abs. 2 WEG begründet kein Recht zum Eigengebrauch des Gemeinschaftseigentums, sondern nur das Maß der Mitbenutzung bei geregelter Nutzungsart bestimmt, können die Wohnungseigentümer, soweit nicht eine Vereinbarung entgegensteht und ihnen kein Nachteil erwächst, beschließen, gemeinschaftliche Räume - auch langfristig - zu vermieten (BGH, Beschluss vom 29.06.2000 - V ZB 46/99).**
- 2. Die Beschlussfassung bedarf nicht der Einstimmigkeit. In der Beschlussfassung über die langfristige Vermietung liegt keine faktische Einräumung eines Sondernutzungsrechts und damit keine unzulässige Umgehung der dafür erforderlichen Vereinbarung.**
- 3. Der Umstand, dass der im Gemeinschaftseigentum stehende Kellerraum infolge der Vermietung den Wohnungseigentümern zur Eigennutzung nicht zur Verfügung steht, reicht für sich genommen nicht aus, um einen Nachteil i.S.v. § 14 Ziff. 1 WEG zu begründen. § 13 Abs. 2 WEG gewährt kein Recht zum Eigengebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums, sondern bestimmt nur das Maß der Mitbenutzung bei geregelter Benutzungsart.**
- 4. Die Wohnungseigentümer sind grundsätzlich nicht gehindert, über eine schon geregelte gemeinschaftliche Angelegenheit erneut zu beschließen.**

LG Hamburg, Urteil vom 28.10.2015; Az.: 318 S 9/15

### **Tenor:**

1. Die Berufung der Kläger gegen das Urteil des Amtsgerichts Hamburg-Wandsbek vom 23.12.2014, Az. 751 C 9/14, wird zurückgewiesen.
2. Die Kläger haben die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.
3. Die Revision gegen dieses Urteil wird nicht zugelassen.

Beschluss:

Der Streitwert wird für das Berufungsverfahren auf EUR 7.300,00 festgesetzt.

### **Tatbestand:**

I.

Die Parteien streiten in der Berufungsinstanz um die Gültigkeit der auf der Eigentümerversammlung vom 25.03.2014 zu TOP 6 und TOP 14.1 gefassten Beschlüsse (Protokoll: Anl. K 3).

Wegen der tatsächlichen Feststellungen wird auf den Tatbestand des amtsgerichtlichen Urteils Bezug genommen (§ 540 Abs. 1 Satz 1 Ziff. 1 ZPO).

Das Amtsgericht hat die Klage mit Urteil vom 23.12.2014 abgewiesen. Zur Begründung hat das Amtsgericht ausgeführt, dass es sich bei dem zu TOP 6 gefassten Beschluss über die Vermietung eines Kellerraumes um eine Gebrauchsregelung im Sinne von § 15 WEG handele, die mehrheitlich habe beschlossen werden können. Eine Umgehung der Vorschriften über die Einräumung eines Sondernutzungsrechts liege nicht vor. Der beschlossene Gebrauch sei auch ordnungsmäßig im Sinne von § 15 Abs. 2 WEG. Ein Nachteil im Sinne des § 14 Nr. 1 WEG sei nicht bereits dadurch gegeben, dass der Raum nicht mehr als Gemeinschaftseigentum nutzbar sei. Überdies sei der Raum nicht regelmäßig genutzt worden. Zum anderen erhielten die Wohnungseigentümer durch die Vermietung monatliche Mieteinnahmen von EUR 50,00 bei gleichzeitiger Übernahme der verbrauchsabhängigen Kosten. Zudem sei eine insgesamt mögliche 20-jährige Mietdauer nicht unverhältnismäßig lang, zumal nach 10 Jahren eine Mietanpassung für den Fall der Verlängerung des Mietvertrages vorgesehen sei. Der Beschluss bewege sich auch in Bezug auf die Mieteinnahmen im Bereich billigen Ermessens der Wohnungseigentümer. Mit einem Tiefgaragenstellplatz sei der Kellerraum hinsichtlich der Miethöhe nicht vergleichbar. Der Beschluss sei hinreichend genau in der Einladung (Anl. K 2) angekündigt worden. Dass ein vorbereiteter Mietvertrag der Einladung nicht beigelegt gewesen sei, sei unschädlich. Der Beschluss sei hinreichend bestimmt, da sich die Umstände der Vermietung mit den wesentlichen Vertragsmerkmalen aus der Beschlussfassung ergäben. Die Bestandskraft des Erstbeschlusses habe einer erneuten Willensbildung der Eigentümer nicht entgegengestanden. Der Zweitbeschluss habe ordnungsgemäßer Verwaltung entsprochen.

Bei dem zu TOP 14.1 beschlossenen Einbau einer Toilette habe es sich nicht um eine bauliche Veränderung gehandelt. Diese sei bereits unter TOP 14 beschlossen worden. Der zu TOP 14.1 gefasste Beschluss regule lediglich die Umsetzung dieses Beschlusses. Die Klage habe sich nicht auch auf den zu TOP 14 gefassten Beschluss bezogen. Die Klarstellung der Kläger in der mündlichen Verhandlung vom 21.10.2014 sei nicht zu berücksichtigen, da sie nicht fristgerecht im Sinne des § 46 WEG erfolgt sei. Der zu TOP 5.2 gefasste Beschluss vom 29.03.1984, der den Fahrradkeller als Gemeinschaftseigentum tituliere, sowie der zu TOP 6.3.4 gefasste Beschluss vom 21.03.1985, der die Nutzung des Fahrradkellers vorrangig bestimmten Eigentümern erlaube, stehe dem gefassten Beschluss nicht entgegen. Lediglich die Fläche des Fahrradkellers werde beschränkt. Selbst wenn der Beschluss die begünstigten Eigentümer beeinträchtigen würde, wäre er wirksam, da der Gebrauch eines Teils des Fahrradkellers als Toilette durch § 14 Nr. 1 WEG gestattet sei und sich in den Grenzen des billigen Ermessens halte.

Gegen das ihren Prozessbevollmächtigten am 06.01.2015 zugestellte Urteil haben

die Kläger mit einem am 27.01.2015 eingegangenen Schriftsatz Berufung eingelegt, die sie nach Verlängerung der Berufungsbegründungsfrist bis zum 07.04.2015 mit einem an diesem Tag bei Gericht eingegangenen Schriftsatz begründet haben.

Die Kläger tragen vor, dass der Beklagte P. die Wohnungseigentümer majorisiere. Der zu TOP 6 gefasste Beschluss habe nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprochen, weil die hier getroffene Gebrauchsregelung von der tatsächlichen und rechtlichen Konsequenz her der Einräumung eines Sondernutzungsrechts zu Gunsten der Beklagten K. gleichzusetzen sei und daher nur mit Einstimmigkeit hätte beschlossen werden können. Durch den langfristigen Mietvertrag und das ausschließliche Nutzungsrecht der Beklagten K. sei der Kellerraum den anderen Eigentümern ebenso entzogen, als wenn dieser durch ein Sondernutzungsrecht fortgegeben worden wäre. Der Raum werde in der Abgeschlossenheitsbescheinigung (Anl. Bf K 5) als "Gemeinschaftsraum" bezeichnet und sei jahrelang als Hobbyraum beschil­dert gewesen. Zudem sei der Abschluss des Mietvertrages mit einem Nachteil im Sinne von § 14 Nr. 1 WEG verbunden, da es in der aus vier Häusern bestehenden Wohnungseigentumsanlage nur diesen einen Raum gebe, der als gemeinschaftlicher Hobbyraum zur Verfügung stehe. Da Ausweichmöglichkeiten nicht zur Verfügung stünden, führe dies zu einer Verschlechterung der Wohnqualität. Der Hobbyraum sei in der Vergangenheit nicht nur zum Tischtennis­spielen, sondern auch für gesellschaftliche Anlässe genutzt worden. Bis 2009 hätten die Eigentümerversammlungen dort stattgefunden. Diverse Eigentümer wollten weiterhin mit ihren Kindern/Enkeln gemeinsame Zeit in dem Hobbyraum verbringen. Für diesen seien auch private Anschaffungen getätigt worden. Die Mieteinnahmen stellten keinen adäquaten Gegenwert dar. Die adäquate Miete für den ca. 34 m<sup>2</sup> großen Raum betrage EUR 99,50 monatlich (1/3 der ortsüblichen Miete von EUR 9,33/m<sup>2</sup>). Selbst nur halb so große Tiefgaragenstellplätze würden zwischen EUR 61,88 (Wandsbek) und EUR 75,00 (Billstedt) vermietet.

Bei dem zu TOP 14.1 beschlossenen Einbau einer Toilette handele es sich um eine bauliche Veränderung, der alle Wohnungseigentümer hätten zustimmen müssen. Bei der Verkleinerung der Fläche des Fahrradabstellraums handele es sich um einen erheblichen Nachteil. Für den Einbau einer Toilette für das Hauspersonal und die Handwerker bestehe keine Notwendigkeit. Auch das Arbeitsstätten­schutzgesetz verpflichte nicht dazu, eine Toilette vorzuhalten, da gem. § 1 Abs. 2 ArbSchG Hausangestellte in privaten Haushalten explizit ausgenommen seien. Bisher habe es hinreichende anderweitige Möglichkeiten gegeben. In der Eigentumsanlage gebe es nur einen einzigen Fahrradabstellraum. Zudem sei auf der letzten Eigentümerversammlung beschlossen worden, dass alle genutzten Fahrradstellplätze in der Tiefgarage nicht mehr genutzt werden dürften. Es müsste mindestens Platz für 26 Fahrräder vorgehalten werden. Der betroffene Raum fasse nur ca. 10 Fahrräder. Werde die Toilette eingebaut, hätten drei bis vier Fahrräder dort keinen Platz mehr. Für den jetzigen Einbau der Toilette liege weder ein Kostenvoranschlag vor noch sei die Finanzierung gesichert. Zudem sei nicht geklärt, ob die Toilette an der avisierten Stelle überhaupt gebaut werden könne.

Die Kläger beantragen,

das Urteil Amtsgerichts Hamburg-Wandsbek, Az. 751 C 9/14, vom 23.12.2014

abzuändern und die auf der Eigentümerversammlung vom 25.03.2014 unter TOP 6 und TOP 14.1 gefassten Beschlüsse für ungültig zu erklären,

hilfsweise, die Revision zuzulassen.

Die Beklagten beantragen,

die Berufung zurückzuweisen.

Die Beklagten tragen vor, dass die Vermietung des Gemeinschaftsraums, der an keiner Stelle als Hobbyraum bezeichnet sei, eine zulässige Gebrauchsregelung darstelle und mangels anderslautender Vereinbarung dem Mehrheitsquorum unterworfen sei. Der Vorwurf, die Vermietung komme der Einräumung eines Sondernutzungsrechts gleich, sei nicht innerhalb der Frist des § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG vorgebracht worden. Ein erhöhter Nutzungsbedarf an dem Raum bestehe nicht. Die letzte Eigentümerversammlung sei im Jahre 2009 dort abgehalten worden. Die Durchschnittspreise für die Vermietung eines Tiefgaragenstellplatzes in der WEG-Anlage lägen bei EUR 40,00 monatlich. Die für den vermieteten Raum erzielten Einnahmen seien weitaus attraktiver für die Gemeinschaft.

Die Errichtung einer Toilette sei auf der Eigentümerversammlung vom 25.03.2014 bereits zu TOP 14 beschlossen worden. Lediglich die Lage der Toilette sei durch den zu TOP 14.1 gefassten Beschluss bestimmt worden. Hierzu hätten die Kläger innerhalb der Frist des § 46 Abs. 1 Satz 2 WEG nichts vorgetragen. Die Toilette werde für die drei bei der Wohnungseigentümergeinschaft festangestellten Mitarbeiter benötigt. Die Eignung des in Rede stehenden Raums für den Einbau einer Toilette sei von der zu beauftragenden Klempnerfirma bestätigt worden. Zum Zeitpunkt des Beschlusses habe ein entsprechendes Angebot vorgelegen.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird ergänzend auf die im Berufungsverfahren zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

### **Entscheidungsgründe:**

II.

Die Berufung der Kläger ist zulässig, insbesondere form- und fristgerecht eingelegt worden, hat in der Sache aber keinen Erfolg. Zu Recht und mit zutreffender Begründung hat das Amtsgericht die Anfechtungsklage gegen die auf der Eigentümerversammlung vom 25.03.2014 zu TOP 6 und TOP 14.1 gefassten Beschlüsse abgewiesen.

1. TOP 6

Im rechtlichen Ausgangspunkt zutreffend ist das Amtsgericht davon ausgegangen, dass es sich bei der Vermietung des Gemeinschaftsraums im Keller des Gebäudes

an die Beklagte K. um eine Gebrauchsregelung im Sinne von § 15 Abs. 2 WEG handelt, die mit Mehrheit beschlossen werden konnte.

Da § 13 Abs. 2 WEG kein Recht zum Eigengebrauch des Gemeinschaftseigentums begründet, sondern nur das Maß der Mitbenutzung bei geregelter Nutzungsart bestimmt, können die Wohnungseigentümer, soweit nicht eine Vereinbarung entgegensteht und ihnen kein Nachteil erwächst, beschließen, gemeinschaftliche Räume - auch langfristig - zu vermieten (BGH, Beschluss vom 29.06.2000 - V ZB 46/99, BGHZ 144, 386 = NJW 2000, 3211; Hanseatisches OLG, Beschlüsse vom 06.02.2003 - 2 Wx 74/99, ZMR 2003, 444; vom 01.09.2003 - 2 Wx 20/03, ZMR 2003, 957; vom 10.03.2004 - 2 Wx 144/01, ZMR 2004, 615; Bärmann/Klein, WEG, 12. Auflage, § 15 Rdnr. 25; BeckOK WEG/Dötsch, 24. Edition, Stand: 01.07.2015, § 13 Rdnr. 50; Kümmel in: Niedenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 11. Auflage, § 15 Rdnr. 26).

a) Eine Vereinbarung steht der Vermietung des in der Abgeschlossenheitsbescheinigung (Anl. Bf K 5) mit "Gemeinschaftsraum" bezeichneten Kellerraums nicht entgegen.

b) Die Beschlussfassung bedurfte nicht der Einstimmigkeit. In der Beschlussfassung über die langfristige Vermietung liegt keine faktische Einräumung eines Sondernutzungsrechts und damit keine unzulässige Umgehung der dafür erforderlichen Vereinbarung (zur Nichtigkeit der Einräumung eines Sondernutzungsrechts durch Mehrheitsbeschluss vgl. BGH, Urteil vom 20.09.2000 - V ZB 58/99, BGHZ 145, 158 = NJW 2000, 3500). Zwar wurde der angefochtene Beschluss zu TOP 6 auf der Eigentümerversammlung vom 25.03.2014 erst gefasst, nachdem zu TOP 5 über die Einräumung eines Sondernutzungsrechts zu Gunsten der Beklagten an dem in Rede stehenden Kellerraum abgestimmt und die erforderliche Einstimmigkeit nicht erreicht worden war (vgl. Anl. K 3). Auch wenn teilweise Bedenken gegen die Vermietung von Gemeinschaftseigentum durch Mehrheitsbeschluss erhoben werden, wenn die Gebrauchsüberlassung faktisch zur Begründung eines Sondernutzungsrechtsähnlichen Zustandes führe, insbesondere wenn zuvor eine Vereinbarung zur Begründung eines Sondernutzungsrechts am Widerstand einzelner Wohnungseigentümer gescheitert sei (vgl. BeckOK WEG/Dötsch, 24. Edition, Stand: 01.07.2015, § 13 Rdnr. 51), sieht die Kammer in Übereinstimmung mit der obergerichtlichen Rechtsprechung derartige Beschlüsse grundsätzlich nicht als unzulässige Umgehung an (so ausdrücklich BayObLG, Beschluss vom 10.07.2003 - 2Z BR 17/03, NZM 2003, 807: Vermietung von Gemeinschaftsflächen für 30 Jahre nach gescheiterter Einräumung eines Sondernutzungsrechts wegen fehlender Einstimmigkeit; vgl. auch Hanseatisches OLG, Beschluss vom 01.09.2003 - 2 Wx 20/03, ZMR 2003, 957: Verpachtung einer rückwärtigen Gartenfläche für 30 Jahre). Die Kläger verkennen auch, dass hier die Vermietung des Kellerraums trotz der Laufzeit des Mietvertrages von bis zu 20 Jahren nicht zur faktischen Einräumung eines Sondernutzungsrechts führt. Dies folgt einerseits aus dem Sonderkündigungsrecht der Wohnungseigentümergeinschaft und andererseits an dem mittelbaren Fremdgebrauch der übrigen Wohnungseigentümer an dem vermieteten Raum in Gestalt ihres Anteils an den Mieteinnahmen (vgl. Jennißen/Schultzky, WEG, 4. Auflage, § 15 Rdnr. 108). Ob dies anders zu beurteilen wäre, wenn Teile des gemeinschaftlichen Eigentums einem Wohnungseigentümer gegen Einmalzahlung eines eher symbolischen Betrages für mindestens 30 Jahre überlassen werden,

wobei der Begünstigte den Überlassungszeitraum einseitig unbegrenzt ausdehnen kann (vgl. OLG Frankfurt, Beschluss vom 03.09.2004 - 20 W 34/02, OLGR Frankfurt 2005, 334: Vermietung einer Gartenfläche für 30 Jahre für eine Einmalzahlung von DM 2.500,00 mit Option, den Mietvertrag auf unbegrenzte Dauer zu verlängern), bedarf hier keiner Entscheidung, da eine derartige Sachverhaltsgestaltung nicht vorliegt.

c) Die Beschlussfassung ist auch ordnungsmäßig im Sinne von § 15 Abs. 2 WEG. Ob ein Gebrauch ordnungsmäßig i.S.v. § 15 Abs. 2 WEG ist, richtet sich nach der Verkehrsanschauung. Dabei ist den Wohnungseigentümern ein gewisser Ermessensspielraum eingeräumt. Ordnungsgemäß ist ein Gebrauch, den § 14 WEG gestattet und der nicht gegen gesetzliche Vorschriften verstößt. Die Gebrauchsregelung darf nicht willkürlich sein, sondern muss in den Grenzen des billigen Ermessens unter Beachtung des Gebots der allgemeinen Rücksichtnahme in Abwägung der allseitigen Interessen erfolgen (Hanseatisches OLG, Beschluss vom 01.09.2003 - 2 Wx 20/03).

Der Umstand, dass der im Gemeinschaftseigentum stehende Kellerraum infolge der Vermietung den Wohnungseigentümern zur Eigennutzung nicht zur Verfügung steht, reicht für sich genommen nicht aus, um einen Nachteil i.S.v. § 14 Ziff. 1 WEG zu begründen. § 13 Abs. 2 WEG gewährt kein Recht zum Eigengebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums, sondern bestimmt nur das Maß der Mitbenutzung bei geregelter Benutzungsart. Deshalb bedarf es besonderer Umstände, um die Verpachtung einer Gartenfläche als nachteilig i.S.v. § 14 Ziff. 1 WEG erscheinen zu lassen (Hanseatisches OLG, a.a.O.). Derartige besondere Umstände können darin bestehen, dass Eigenbedarf der Wohnungseigentümer an dem Raum besteht, die Vermietung zu einer unzumutbaren Belästigung des Wohnungseigentümers führt oder die Gegenleistung kein adäquates Äquivalent für die Nutzungsüberlassung darstellt (Bärmann/Klein, a.a.O., § 15 Rdnr. 26). Derartige besondere Umstände liegen hier nicht vor.

Dass die Vermietung des Kellerraums an die Beklagte und die von dieser beabsichtigte Nutzung zu einer zweckbestimmungswidrigen Nutzung des gemeinschaftlichen Eigentums oder zu Störungen des Miteigentums durch Emissionen führt, ist nicht ersichtlich. Bei der Interessenabwägung ist zu berücksichtigen, dass die Wohnungseigentümer eine monatliche Miete von EUR 50,00 erhalten und von den anteiligen Verbrauchskosten für den Raum befreit sind. Auch wenn die Kläger bestreiten, dass es sich bei der Miethöhe von EUR 600,00 pro Jahr um einen angemessenen Betrag handelt, ist dieser für einen ca. 34 m<sup>2</sup> großen Kellerraum, der über keine besondere Ausstattung verfügt (vgl. das Foto Anl. K 5), jedenfalls nicht offensichtlich unangemessen niedrig. Der Vergleich zu den Stellplatzmieten ist nicht sachgerecht, da für die Anmietung von Kellerräumen im Stadtteil Tonndorf kein "geregelter" Markt besteht, weswegen auch der Ansatz eines Bruchteils von 1/3 der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht überzeugt. Die Vermietbarkeit für einen derartigen Kellerraum ist stark davon abhängig, ob eine Person existiert, die überhaupt ein Interesse an der Anmietung eines Kellerraumes gerade in diesem Gebäude hat. Weiter ist zu berücksichtigen, dass im Falle der Ausübung der Option durch die Beklagte, den Mietvertrag um 10 Jahre zu verlängern, die Miethöhe um 10 % angepasst wird.

Dass ein erheblicher Eigenbedarf der Wohnungseigentümer an dem Kellerraum

besteht, ist nicht ersichtlich. Eine regelmäßige Nutzung des Raumes durch Wohnungseigentümer ist nicht ersichtlich. Die Eigentümerversammlungen finden schon seit vielen Jahren nicht mehr in dem Kellerraum statt. Dass dieser regelmäßig von Wohnungseigentümern "für gesellschaftliche Anlässe" genutzt wird, behaupten die Kläger lediglich unsubstantiiert. Das als Anlage K 6 eingereichte Foto belegt nur eine Feier/Veranstaltung, von der unklar ist, wann sie stattgefunden hat. Gesellschaftliche Anlässe (Geburtstage, Familienfeiern, Jubiläen etc.) werden nach allgemeiner Lebenserfahrung üblicherweise nicht in einem nicht besonders ausgestatteten Kellerraum gefeiert, so dass diese Nutzung Ausnahmecharakter hatte. Mag der Raum auch gelegentlich von Bewohnern zum Tischtennispielen genutzt worden sein, so lässt dies die Interessenabwägung nicht zu Gunsten der Kläger ausfallen, zumal der Raum in der Teilungserklärung und dem Aufteilungsplan nicht etwa als "Hobbyraum" oder "Sport- und Fitnessraum" bezeichnet worden ist. Ob an der zu dem Raum führenden Tür jahrelang die Aufschrift "Hobbyraum" angebracht war, ist unerheblich. Dass der hier in Rede stehende Raum von Wohnungseigentümern auch genutzt wird, um mit ihren Kindern oder Enkelkindern zu spielen, und mit Gegenständen ausgestattet wurde, haben die Kläger nicht innerhalb der zweimonatigen Klagebegründungsfrist (§ 46 Abs. 1 Satz 2 WEG) vorgetragen, so dass dieser im Übrigen auch unsubstantiierte Vortrag schon aus diesem Grund nicht zu berücksichtigen ist. Dass die Wohnungseigentümer im Jahre 1985 einen Beschluss über die Nutzung des Raumes durch Kinder und Erwachsene gefasst haben (Anl. K 7), bedeutet nicht, dass der Raum noch rund 30 Jahre später im Jahre 2014 regelmäßig genutzt wurde.

Auch sperrt ein derartiger Beschluss nicht die Beschlussfassung über die Vermietung. Die Wohnungseigentümer sind grundsätzlich nicht gehindert, über eine schon geregelte gemeinschaftliche Angelegenheit erneut zu beschließen. Die Befugnis dazu ergibt sich aus der autonomen Beschlusszuständigkeit der Gemeinschaft. Dabei ist unerheblich, aus welchen Gründen die Gemeinschaft eine erneute Beschlussfassung für angebracht hält. Von Bedeutung ist nur, ob der neue Beschluss aus sich heraus einwandfrei ist (BGH, Beschluss vom 23.08.2001 - V ZB 10/01, BGHZ 148, 335). Sollte sich in Zukunft wieder ein dringender Bedarf der Wohnungseigentümer zur Eigennutzung des Gemeinschaftsraums im Keller ergeben, besteht für die Wohnungseigentümergeinschaft ein Sonderkündigungsrecht.

Der angefochtene Beschluss wurde auch hinreichend in der Einladung zur Eigentümerversammlung vom 25.03.2014 angekündigt (§ 24 Abs. 2 WEG), wobei es unschädlich ist, dass der Entwurf des Mietvertrages zwischen der Wohnungseigentümergeinschaft und der Beklagten dieser nicht beigefügt war, und ist inhaltlich hinreichend bestimmt, da sich die Eckpunkte des Mietvertrages (vermieteter Raum, Person der Mieterin, Miethöhe, Mietdauer, Sonderkündigungsrecht für die WEG) dem Protokoll (Anl. K 3) entnehmen lassen.

## 2. TOP 14.1

Hinsichtlich der Anfechtung des zu TOP 14.1 gefassten Beschlusses teilt die Kammer die Auffassung des Amtsgerichts, dass die Kläger die zu TOP 14 getroffene Grundentscheidung, eine Toilette für das Hauspersonal und bei Bedarf für Handwerker zu schaffen, nicht mehr mit Erfolg angreifen können, da die Kläger den

zu TOP 14 gefassten Beschluss nicht angefochten haben und dieser daher bestandskräftig geworden ist. Der angefochtene Beschluss zu TOP 14.1 befasste sich lediglich mit der Frage der Platzierung der einzubauenden Toilette.

Daher kommt es nicht darauf an, ob es sich bei dem zu TOP 14 beschlossenen Einbau der Toilette um eine bauliche Veränderung im Sinne des § 22 Abs. 1 WEG handelt, der alle Wohnungseigentümer hätten zustimmen müssen (§ 14 Ziff. 1 WEG), die Einrichtung einer Toilette für das Hauspersonal und ggfs. Handwerker überhaupt notwendig ist und der Einbau einer Toilette auf Kosten von zwei damaligen Eigentümern bereits durch Beschluss der Eigentümerversammlung vom 29.03.1984 (TOP 5.2, Anl. K 9) beschlossen worden ist.

Bei dem zu TOP 14.1 gefassten Beschluss handelt es sich um eine mittelbare Gebrauchsregelung im Sinne von § 15 Abs. 2 WEG, da der Fahrradkeller als Gemeinschaftseinrichtung durch den Einbau der Toilette für Mitarbeiter und ggfs. Handwerker nicht stillgelegt und den Wohnungseigentümern der Gebrauch daran entzogen wird, sondern die Fläche lediglich umgestaltet wird, indem auf einem Teil der Fläche eine Toilette eingebaut wird, bei der es sich ebenfalls um eine Gemeinschaftseinrichtung handelt. Zwar führt dies zu einer Verkleinerung der Fläche zum Abstellen von Fahrrädern. Darin liegt aber lediglich eine Beschränkung des Mitgebrauchs, die noch nicht in einen faktischen Entzug "umschlägt" (vgl. dazu BeckOK WEG/Dötsch, 24. Edition, Stand: 01.07.2015, § 15 Rdnr. 56).

Ordnungsmäßig ist der Gebrauch, den § 14 WEG gestattet und der nicht gegen gesetzliche Vorschriften verstößt. Die Einzelheiten sind anhand der konkreten Umstände des Einzelfalls unter Berücksichtigung der Beschaffenheit und Zweckbestimmung des gemeinschaftlichen Eigentums bei Beachtung des Gebots der allgemeinen Rücksichtnahme in Abwägung der allseitigen Interessen zu ermitteln. Hierbei steht den Wohnungseigentümern ein Ermessensspielraum zu (BGH, Urteil vom 08.05.2015 - V ZR 163/14, ZMR 2015, 729).

Die Kläger haben nicht dargetan, an welcher anderen Stelle in der Wohnungseigentumsanlage die Toilette für die Mitarbeiter der Gemeinschaft die Wohnungseigentümer weniger belasten würde. Da der Grundbeschluss, eine solche Toilette einzubauen, bestandskräftig geworden ist, können Einwände der Kläger gegen den für die Errichtung vorgesehenen Ort nicht dazu führen, das gesamte Vorhaben doch noch zu verhindern. Hierzu hätten die Kläger den zu TOP 14 gefassten Beschluss anfechten müssen.

Die Kläger haben innerhalb der zweimonatigen Klagebegründungsfrist (§ 46 Abs. 1 Satz 2 WEG) nur vorgetragen, dass der Fahrradkeller von den Wohnungseigentümern genutzt werde und zur Illustration das Foto Anlage K 8 vorgelegt, auf dem sieben Fahrräder zu sehen sind. In welchem Umfang der Fahrradkeller üblicherweise genutzt wird, d.h. wie viele Fahrräder dort erfahrungsgemäß durchschnittlich abgestellt werden, haben die Kläger nicht dargetan. Die Kläger haben insbesondere auch nicht geltend gemacht, dass eine Verkleinerung des Fahrradkellers durch den Einbau der Toilette in diesen Raum dazu führen würde, dass einige Wohnungseigentümer dadurch gezwungen wären, ihre Fahrräder anderweitig abzustellen. Der Vortrag der Kläger zur erforderlichen Kapazität an Fahrradstellplätzen in der Berufungsinstanz ist nicht innerhalb der Klagebegründungsfrist (§ 46 Abs. 1 Satz 2 WEG) erfolgt und damit nicht zu



berücksichtigen und hat zudem eher den Charakter abstrakter Berechnungen. Den von den Klägern ebenfalls erst im Berufungsverfahren behaupteten Beschluss der Eigentümerversammlung, das Abstellen von Fahrrädern auf den Tiefgaragenstellflächen zu verbieten, haben die Beklagten bestritten. Die Kläger haben nicht vorgetragen, auf welcher Versammlung und wann ein solcher Beschluss gefasst worden sein soll und ob dieser angefochten wurde.

Schließlich ist im Rahmen der Interessenabwägung zu berücksichtigen, dass den Wohnungseigentümern durch den Einbau der Toilette in den Fahrradkeller im Wege eines mittelbaren Äquivalents ersparte Kosten zu Gute kommen, die sie ansonsten beispielsweise für die Aufstellung einer mobilen Toilette tragen müssten (vgl. dazu OLG Düsseldorf, Beschluss vom 21.08.2002 - 3 Wx 388/01, ZMR 2002, 958).

3. Die Kostenentscheidung ergibt sich aus § 97 Abs. 1 ZPO.

Einer Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit bedarf es nicht, weil die Kammer die Revision gegen dieses Urteil nicht zulässt und die Erhebung der Nichtzulassungsbeschwerde gem. § 62 Abs. 2 WEG gesetzlich ausgeschlossen ist.

Die Revision wird nicht zugelassen, weil die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO nicht vorliegen. Die Sache hat keine grundsätzliche Bedeutung. Weder die Fortbildung des Rechts noch die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erfordern eine Entscheidung des Revisionsgerichts. Die Zulässigkeit der auch langfristigen Vermietung von gemeinschaftlichem Eigentum ist durch die Rechtsprechung des BGH geklärt (BGH, Beschluss vom 29.06.2000 - V ZB 46/99, BGHZ 144, 386 = NJW 2000, 3211). Die Kammer weicht hiervon nicht ab und befindet sich auch im Einklang mit der obergerichtlichen Rechtsprechung, dass die langfristige Vermietung von gemeinschaftlichem Eigentum (auch nach der gescheiterten Einräumung eines Sondernutzungsrechts) grundsätzlich keine unzulässige Umgehung der erforderlichen Einstimmigkeit darstellt. Vielmehr sind jeweils die konkreten Umstände des Einzelfalls zu würdigen, ob es sich bei der "Vermietung" von Teilen des Gemeinschaftseigentums nicht in Wirklichkeit um die (nichtige) Einräumung eines Sondernutzungsrechts durch Mehrheitsbeschluss handelt.

Die Festsetzung des Streitwerts beruht auf § 49a Abs. 1 GKG. Das Gesamtinteresse beziffert die Kammer für die Anfechtung des zu TOP 6 gefassten Beschlusses mit EUR 12.600,00 (Miete für 20 Jahre: EUR 50,00/Monat x 12 Monate x 10 Jahre + EUR 55,00/Monat x 12 Monate x 10 Jahre) und für die Anfechtung des zu TOP 14.1 gefassten Beschlusses mit EUR 2.000,00 (da es nicht um die Schaffung der Toilette an sich, sondern nur den Einbauort geht). 50 % davon sind EUR 7.300,00. Dieser Betrag unterschreitet nicht das Einzelinteresse der Kläger und übersteigt nicht ihr fünffaches Einzelinteresse.