

## Bei unberechtigter Vermietung von Gemeinschaftseigentum ist Miete zu erstatten

Wenn ein Wohnungseigentümer Stellplätze vermietet, die Gemeinschaftseigentum der Eigentümergeinschaft darstellen, ist er verpflichtet, die erhaltene Miete gekürzt um seinen Eigenanteil herauszugeben. Dies entschied das Oberlandesgericht in München im Januar 2011.

In einer Wohneigentumsanlage befanden sich Pkw-Stellplätze, welche Gemeinschaftseigentum der Eigentümergeinschaft darstellten. Ein Wohnungseigentümer vermietete drei dieser Stellplätze ohne vorher die Zustimmung der Gemeinschaft einzuholen. Einige Zeit später forderte ihn einer der übrigen Wohnungseigentümer zur Herausgabe der inzwischen erzielten Mieteinnahmen auf. Da der vermietende Wohnungseigentümer dies verweigerte, reichte der den Anspruch geltend machende Wohnungseigentümer Klage ein.

Das Münchener Gericht entschied zu Lasten des verklagten Wohnungseigentümers. Dieser musste die eingenommene Miete, gekürzt um seinen Anteil an den Einnahmen, an die Eigentümergeinschaft ausbezahlen. Die Vermietung von Räumen und Flächen, die im Gemeinschaftseigentum stehen, stellt eine der Gemeinschaft der Eigentümer allein zustehende Verwaltungsmaßnahme dar. Der verklagte Wohnungseigentümer musste dies wissen. Er wusste auch, dass er zur Vermietung nicht berechtigt war, weil eine Zustimmung der Gemeinschaft nicht vorlag. Er hatte deshalb mit der Vermietung der Stellplätze rechtswidrig ein fremdes Geschäft getätigt (OLG München, Urteil v. 12.01.11, Az. 20 U 2913/10).