

Herr Brand aus Kirchheim stellt die Frage:

Zu meiner Eigentumswohnung gehört ein vorgelagerter Gartenbereich. Hieran wurde in der Teilungserklärung ein Sondernutzungsrecht begründet. Was darf ich in meinem Garten tun?

Ein Eigentümer der über ein Sondernutzungsrecht an einem Gartenteil verfügt, ist zu dessen alleiniger Nutzung berechtigt. Er kann die übrigen Wohnungseigentümer vom Gebrauch ausschließen. Die Einräumung eines Sondernutzungsrechts führt aber keineswegs zur Befugnis des Eigentümers der Wohnung, seinen Gartenbereich schrankenlos zu nutzen. Der Gartenbereich verbleibt nämlich weiterhin im gemeinschaftlichen Eigentum. Der Inhaber des Sondernutzungsrechts darf daher ohne Vereinbarung oder bestandskräftigen Eigentümerbeschluss keine baulichen Veränderungen im Gartenbereich vornehmen, wie z. B. ein Gartenhaus oder ein Schaukelgerüst aufstellen. Ebenso wenig besteht die Befugnis zum Aufstellen eines größeren Grillkamines aus Fertigbetonteilen, die Anlage eines Gartenteiches bzw. eines Schwimmbeckens. Auch die Errichtung einer Pergola oder einer Terrassenüberdachung ist nicht zulässig, sofern keine Vereinbarung der Wohnungseigentümer oder ein bestandskräftiger Mehrheitsbeschluss, der dem Eigentümer eine solche bauliche Veränderung genehmigt, vorliegt. Sogar die Anbringung einer mobilen Holzterrasse ist nach einem Urteil des LG München I, Az. 1 S 22070/14 WEG nicht zulässig, da diese auf Dauer angelegt ist, die Optik verändert und darüber hinaus auch eine andere intensivere Nutzung der betroffenen Gartenfläche ermöglicht. Grundsätzlich kann der Sondernutzungsberechtigte allerdings nach eigenem Geschmack die gärtnerische Gestaltung des Sondernutzungsbereiches vornehmen. Hierzu kann auch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gehören. Enthält die Gemeinschaftsordnung allerdings ein sogenanntes Pflanzverbot, so ist dieses uneingeschränkt zu beachten. Auch Hecken und Bäume mit Sichtschutzfunktion, die das Gesamtbild der Anlage prägen, dürfen nicht ohne weiteres gefällt werden. Ein Großteil der Gemeinschaftsordnungen enthält heute jedoch bereits konkrete Vorgaben, was der Sondernutzungsberechtigte genau tun darf. An diese Vereinbarung ist der Garteninhaber strikt gebunden. Die Errichtung eines Zaunes kann zulässig sein, wenn die Berechtigung des Eigentümers, sein Sondernutzungsrecht gegen das des benachbarten Wohnungseigentümers abzugrenzen bereits in der Gemeinschaftsordnung enthalten ist.

Fazit: Die übliche gärtnerische Gestaltung des Gartenbereiches wie Pflege, Rückschnitt und kleinere Anpflanzungen sind in der Regel zulässig, alle weiteren Veränderungen darf der Eigentümer nur bei entsprechender Vereinbarung oder Vorliegen eines bestandskräftigen Eigentümerbeschlusses durchführen.



Georg Hopfensperger
Rechtsanwalt
Rechtsabteilung
HAUS + GRUND
MÜNCHEN

Kostenfreie Rechts-, Steuer- und Bauberatung für Mitglieder in allen Immobilienfragen.

Mitgliedsbeitrag ab 60,- € jährlich.

Infos unter: Haus + Grund München

Sonnenstraße 13 III, 80331 München

Tel. 089/551 41-0, Fax 089/551 41-3 66

www.haus-und-grund-muenchen.de

info@haus-und-grund-muenchen.de

