

Zum Thema: Gartenhaus

Ein Nachbar in unserer Wohnanlage hat auf seiner Gartenfläche ohne Beschluss der Wohnungseigentümer ein großes Gartenhaus mit ca. 30 m³ Rauminhalt und einem auffälligen roten Anstrich errichtet. In der Gemeinschaftsordnung ist festgelegt, dass die Gärten nur als „Ziergärten“ genutzt werden dürfen. Kann ich von meinem Nachbarn verlangen, dass er das Gartenhaus wieder entfernt?



Simon Koch
Rechtsanwalt

Antwort: Der Anspruch auf Beseitigung einer unzulässigen baulichen Veränderung steht grundsätzlich jedem Wohnungseigentümer individuell zu. Sie könnten daher, ohne zuvor die Eigentümerversammlung befassen zu müssen, direkt gegen Ihren Nachbarn vorgehen. Eine Klage auf Rückbau der baulichen Veränderung hätte dann gute Erfolgsaussichten, wenn der architektonische Gesamteindruck der Anlage durch das Gartenhaus nachteilig verändert worden wäre. Das Amtsgericht München verurteilte am 14.02.2017, 484 C 22917/16, einen Wohnungseigentümer zur Entfernung des von ihm auf einer Sondernutzungsfläche errichteten Gartenhauses. In seinem Urteil stellte das Gericht klar, dass die Schwelle dafür, ob eine nur unerhebliche und deshalb hinzunehmende optische Veränderung anzunehmen ist, eher niedrig anzusetzen sei, denn grundsätzlich wäre die Umgestaltung des Gemeinschaftseigentums ohne oder gegen den Willen von Wohnungseigentümern nicht zulässig. Das Landgericht München I wies die Berufung des Beklagten durch Urteil vom 21.02.2018 mit der Begründung zurück, dass die Gemeinschaftsordnung vorschreibe, die Gärten nur als Ziergarten zu nutzen. Ein Gartenhaus diene aber dem Unterstellen oder Aufbewahren von Gegenständen und eben nicht vorrangig gestalterischen oder ästhetischen Zwecken. Das Urteil des Amtsgerichts ist nach der Zurückweisung der Berufung rechtskräftig.

Zwar ist die Frage, ob eine nachteilige optische Veränderung vorliegt immer anhand des jeweiligen Einzelfalls zu beurteilen, in Ihrem Fall dürften aber aufgrund der strengen Maßstäbe der Rechtsprechung für eine Klage auf Entfernung des Gartenhauses gute Erfolgsaussichten bestehen.

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.hug-m.de, info@hug-m.de

