

Zwist im Wohnhaus: Wer zahlt fürs Fällen? **Streit um den Baum**

Ich besitze in einem Drei-Familien-Haus eine Parterre-Eigentumswohnung. Der Garten am Haus ist mein Sondereigentum. Er enthielt bis vor Kurzem einen schönen alten Baum, der aus Sicherheitsgründen nun leider gefällt werden musste. Da ich den Garten alleine benutzen darf, meinen die anderen Wohnungsbesitzer, ich müsse auch das Fällen des Baumes alleine bezahlen. Ist das richtig? Ich bin nämlich anderer Meinung und denke, dass die Kosten umgelegt werden müssen. Kann einer Ihrer Experten mir eine Auskunft über diese Streitfrage geben? Ich wäre Ihnen dafür sehr dankbar!

ELSE STERR AUS MÜNCHEN

Um diese Frage zu klären, schalteten wir Rudolf Stürzer ein und leiteten ihm die Frage unserer Leserin weiter. Rudolf Stürzer ist Rechtsanwalt und Vorsitzender des Haus- und Grundbesitzervereins München.

In seiner Antwort differenziert der Fachmann: „Dem Recht eines Wohnungseigen-

tümers, den Gartenanteil zum Beispiel seiner Erdgeschosswohnung alleine und ausschließlich zu nutzen, kann ein Sondereigentum oder ein Sondernutzungsrecht zugrunde liegen. Beim Sondereigentum gehört der Garten – wie auch die Wohnräume selbst – dem Sondereigentümer. Bei einem Sondernutzungsrecht ist der Garten dagegen Gemeinschaftseigentum; der Wohnungseigentümer darf ihn lediglich ausschließlich nutzen.

Dieser scheinbar kleine Unterschied kann sich auf die Verpflichtung zur Instandhaltung auswirken. Das Sondereigentum muss der jeweilige Sondereigentümer auf eigene Kosten instand halten. Beim Gemeinschaftsei-



Ärger im grünen Paradies: Im Garten von Else Sterr musste ein Baum gefällt werden – wer muss nun die Kosten dafür tragen?

MICHAEL WESTERMANN



Rudolf Stürzer ist Vorsitzender von Haus + Grund München.

MICHAEL WESTERMANN

gentum mit Sondernutzungsrecht ist für die Instandhaltung grundsätzlich die Eigentümergemeinschaft zuständig. Allerdings ist in diesem Fall in der Teilungserklärung häufig festgelegt, dass der Nutzungsberechtig-

te für die Instandhaltung, zum Beispiel für die Kosten der notwendigen Fällung eines Baumes, aufkommen muss. Dies wäre anhand der Teilungserklärung zu prüfen, da sich bei einem Sondernutzungsrecht die Instandhal-

tungspflicht nicht aus dem Gesetz ergibt.“

Das heißt also, Else Sterr muss sich noch einmal in die Teilungserklärung vertiefen, um dort zu erfahren, wer für das Fällen des Baumes letztlich bezahlen muss.