

Sondernutzungsrecht –Rechte und Pflichten

Zusammenfassung

Begriff:

Mit Begründung des Sondernutzungsrechts sind zwar die übrigen Wohnungseigentümer vom Mitgebrauch der entsprechenden (Teil-)Fläche des Gemeinschaftseigentums ausgeschlossen. Da es sich beim Sondernutzungsrecht jedoch um die Einräumung eines Gebrauchsrechts zugunsten des sondernutzungsberechtigten Wohnungseigentümers an Teilen des gemeinschaftlichen Eigentums handelt, unterliegen auch die betreffenden Flächen oder Teile des Gemeinschaftseigentums weiterhin der ordnungsgemäßen Verwaltung durch die Eigentümergemeinschaft.

Gesetze, Vorschriften und Rechtsprechung

Gesetzlich erwähnt wird das Sondernutzungsrecht lediglich in § 5 Abs. 4 Satz 2 WEG. Eine Definition findet sich hier nicht, vielmehr gilt aus Sicht des Gesetzgebers Begriff und Bedeutung des Sondereigentumsrechts aufgrund jahrzehntelanger Rechtsprechung als geklärt.

AG Rostock, Urteil v. 30.11.2016, 54 C 271/16 WEG: Es obliegt allein den Wohnungseigentümern, den Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums zu regeln. Der Verwalter darf nicht in das Gebrauchsrecht einzelner Wohnungseigentümer am Gemeinschaftseigentum eingreifen. Dem Verwalter von Ferienwohnungen ist daher eine Verfügung über Stellplätze, die zu den Ferienwohnungen gehören, eigenmächtig nicht gestattet. Insbesondere ist er nicht berechtigt, Parktickets für diese zu vergeben.

AG Bottrop, Urteil v. 22.4.2016, 20 O 57/15: Die Errichtung einer Gartenlaube, eines Fahnenmastes und die Montage einer Markise stellen eine allzustimmungspflichtige bauliche Veränderung dar, weil sie zu einer optischen Beeinträchtigung des Gesamteindrucks der Wohnanlage führen.

OLG Zweibrücken, Beschluss v. 17.1.2011, 3 W 196/10: Die von einem Sondernutzungsrecht erfasste Fläche bleibt Gemeinschaftseigentum und damit grundsätzlich der Gemeinschaft und ihren Schranken verhaftet.

OLG Frankfurt a. M., Beschluss v. 23.11.2005, 20 W 432/03: Das Recht des Sondernutzungsberechtigten unterliegt immanenten Schranken, die sich aus dem Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungs- bzw. Teileigentümer ergeben und die für das Gemeinschaftseigentum aus anderen Gründen, insbesondere aufgrund des Rechts zum Mitgebrauch bestehen.

OLG Hamm, Beschluss v. 3.8.2009, I-15 Wx 288/08: Die Wohnungseigentümer können im Einzelfall durch Stimmenmehrheit eine Gebrauchsregelung treffen, nach der eine im Sondernutzungsrecht eines einzelnen Wohnungseigentümers stehende Gemeinschaftsfläche im Notfall als Fluchtweg genutzt werden kann.

LG Hamburg, Urteil v. 12.12.2012, 318 S 31/12: Ein Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche berechtigt den Rechtsinhaber zu einer gärtnerischen Nutzung in den Grenzen von § 14 Ziff. 1 WEG. Die Nutzung durch einen "Skulpturgarten" geht weit über eine bloße gärtnerische Nutzung hinaus.

BGH, Beschluss v. 8.7.2010, V ZB 220/09: Streitigkeiten über den Geltungsbereich eines eingetragenen Sondernutzungsrechts sind im Verfahren nach § 43 Nr. 1 WEG zu entscheiden.

Die häufigsten Fallen

Fehlende Vereinbarung über Instandhaltungspflicht

Wesen des Sondernutzungsrechts ist es, dass die entsprechende Gemeinschaftsfläche zwar im Gemeinschaftseigentum verbleibt, die übrigen Wohnungseigentümer jedoch vom Recht zur Nutzung ausgeschlossen sind. Da jedoch die Sondernutzungsfläche im Gemeinschaftseigentum verbleibt, obliegt die Instandhaltung und Instandsetzung der Eigentümergemeinschaft. Bei Begründung eines Sondernutzungsrechts sollte daher stets vereinbart werden, dass dem begünstigten Wohnungseigentümer die Instandhaltung und Instandsetzung der Sondernutzungsflächen obliegt und er auch für deren Kosten aufzukommen hat.

Keine "Narrenfreiheit" des Sondernutzungsberechtigten

Auch wenn der Sondernutzungsberechtigte Wohnungseigentümer grundsätzlich zur alleinigen Nutzung der Sondernutzungsbereiche bzw. -flächen berechtigt ist, kann er keine eigenmächtigen baulichen Veränderungen vornehmen. Auch hier gelten uneingeschränkt die Grundsätze des § 22 Abs. 1 WEG.

1 Grundsätze

Mit dem Sondernutzungsrecht ist dem Wohnungseigentümer die Befugnis zum alleinigen Gebrauch eines bestimmten Teils des Gemeinschaftseigentums eingeräumt. Für die Begründung eines Sondernutzungsrechts ist maßgebend, dass ein solches neben der Zuweisung an den begünstigten Wohnungseigentümer für die übrigen Wohnungseigentümer einen vollständigen Ausschluss vom Mitgebrauch des Gemeinschaftseigentums samt der damit verbundenen Gebrauchsvorteile zum Gegenstand hat.[1]

Hinweis

Keine Narrenfreiheit

Zwar steht dem Sondernutzungsberechtigten Wohnungseigentümer das alleinige Nutzungsrecht an den zugewiesenen Flächen, Räumen, Anlagen oder Einrichtungen des Gemeinschaftseigentums zu, gleichfalls hat er aber bei Ausübung des Sondernutzungsrechts keine "Narrenfreiheit". Zu beachten ist, dass auch der Gegenstand, auf den sich das Sondernutzungsrecht erstreckt, in gemeinschaftlichem Eigentum verbleibt und damit auch der ordnungsgemäßen Verwaltung durch die Gemeinschaft unterliegt.[2]

Wird in Ausführung eines Eigentümerbeschlusses auf einer zur Sondernutzung zugewiesenen Außenbereichsfläche mit Zustimmung des Sondernutzungsberechtigten etwa ein Baugerüst aufgebaut und zur Durchführung notwendiger Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten am Gemeinschaftseigentum genutzt, und werden hierdurch auf dieser Fläche stehende Pflanzen oder sonstige Gegenstände des Sondernutzungsberechtigten beschädigt oder zerstört, so kann er eine Entschädigung entsprechend § 14 Nr. 4 Halbs. 2 WEG beanspruchen. Ein nach Durchführung der Baumaßnahme gefasster Eigentümerbeschluss, der diesen Entschädigungsanspruch vollständig ausschließt, ist jedenfalls mangels Beschlusskompetenz nichtig.[3]

HI

2 Nutzungsbeschränkung

2.1 Nutzungsbeschränkungen per Mehrheitsbeschluss

Den übrigen Wohnungseigentümern verbleibt das Recht, per Mehrheitsbeschluss Nutzungsbeschränkungen zu treffen. Der konkrete Gebrauch eines Sondernutzungsrechts unterliegt der Regelungskompetenz der Eigentümer, wonach etwa ein Eigentümerbeschluss jedenfalls nicht nichtig ist, der die Ein- und Ausfahrt zu Stellplätzen, die dem Teileigentümer einer als Laden ausgewiesenen Einheit zur ausschließlichen Nutzung zugewiesen sind, ab 21 Uhr beschränkt.[1] Beschlüsse der Wohnungseigentümer im Hinblick auf bestehende Sondernutzungsrechte bleiben grundsätzlich statthaft, da sie Gegenstand des Gemeinschaftseigentums bleiben. Etwas anderes gilt nur dann, wenn damit in den Kernbereich eines Sondernutzungsrechts eingegriffen oder eine gesetzes- bzw. vereinbarungsändernde Wirkung statuiert wird.[2] Wird beispielsweise das Sondernutzungsrecht an einer Dachterrasse mit der Maßgabe eingeräumt, dass auf eine einheitliche Gestaltung des Gesamtgrundstücks zu achten ist, kann durch Beschluss der Eigentümer bestimmt werden, dass z. B. auf der Brüstung der Dachterrasse keine Blumenkästen angebracht werden dürfen.[3] Ein Sondernutzungsrecht mit dem Inhalt, auf den vor den Läden befindlichen Gehwegflächen Verkaufseinrichtungen aufzustellen, umfasst andererseits nicht das Recht, die Gäste eines Speiserestaurants an auf den Gehwegflächen aufgestellten Tischen zu bewirten.[4] Die Wohnungseigentümer können darüber hinaus im Einzelfall durch Stimmenmehrheit auch eine Gebrauchsregelung treffen, nach der eine im Sondernutzungsrecht eines einzelnen Wohnungseigentümers stehende Gemeinschaftsfläche im Notfall als Fluchtweg genutzt werden kann.[5]

Die Nutzung bzw. den Gebrauch des Gemeinschaftseigentums regeln im Übrigen die Wohnungseigentümer unter sich. Der Verwalter ist von sich aus nicht ermächtigt, in Nutzungs- und Gebrauchsrechte von Wohnungseigentümern einzugreifen. Dies gilt erst recht, wenn zugunsten bestimmter Wohnungseigentümer Sondernutzungsrechte bestehen.[6]

Hinweis

Pflichten des Sondernutzungsberechtigten

Vereinfacht kann man im Hinblick auf das Sondernutzungsrecht im Rahmen des Gebrauchs die Grundsätze heranziehen, die für die Pflichten des Wohnungseigentümers allgemein gelten. Nach § 14 Nr. 1 WEG darf dieser sowohl von seinem Sondereigentum wie auch vom Gemeinschaftseigentum nur in einer Weise Gebrauch machen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Etwa ein Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche berechtigt den Rechtsinhaber zu einer gärtnerischen Nutzung nur in den Grenzen von § 14 Ziff. 1 WEG. Die Nutzung durch einen "Skulpturgarten" geht dabei weit über eine bloße gärtnerische Nutzung hinaus.[7]

HI

2.2 Sondernutzungsrecht berechtigt nicht zur Vornahme baulicher Veränderungen

Das Sondernutzungsrecht berechtigt daher nicht zur Vornahme baulicher Veränderungen.[1]

Zaun, Hecke, Geräteschuppen, Gartenhaus

So kann den übrigen Wohnungseigentümern ein Beseitigungsanspruch zustehen, wenn ein Wohnungseigentümer entlang der Grenze der ihm zur Sondernutzung zugewiesenen Gartenfläche einen Maschendrahtzaun errichtet und er entlang des Zauns eine Hecke pflanzt.[2] Denn die Errichtung eines Maschendrahtzauns stellt eine bauliche Veränderung dar. Gleiches gilt für die Errichtung eines Jägerzauns[3], das Anbringen von Sichtschutzelementen an dem das Sondernutzungsrecht abgrenzenden Zaun[4], das Errichten eines Fahnenmastes[5] sowie für die Errichtung eines

Geräteschuppens[6] oder Gartenhauses.[7] Ist dem Wohnungseigentümer das Sondernutzungsrecht an einem Dachboden oder Spitzboden eingeräumt, so berechtigt das Sondernutzungsrecht nicht zu einer Nutzung der Räume zu Wohnzwecken.

Errichtung eines Wintergartens

Des Weiteren berechtigt auch das Sondernutzungsrecht an einer Terrassenfläche nicht zur Errichtung eines Wintergartens. Durch die Errichtung eines Wintergartens werden nämlich die übrigen Wohnungseigentümer über das zulässige Maß hinaus in ihren Rechten in der Regel schon dadurch beeinträchtigt, dass durch den Wintergarten eine intensivere Nutzung der Terrassenfläche ermöglicht wird.[8]

Beseitigung von Kaminzügen

Der sondernutzungsberechtigte Wohnungseigentümer ist selbstverständlich auch nicht berechtigt, die seinem Sondernutzungsbereich zugewiesenen Kaminzüge im Rahmen eines etwaigen Dachgeschossausbaus zu beseitigen. Denn der entsprechende Abriss stellt eine bauliche Veränderung dar, die die übrigen Wohnungseigentümer in ihrer Nutzung unsachgemäß beeinträchtigt.[9] Andererseits können die Wohnungseigentümer bereits in der Teilungserklärung bestimmen, den Gegenstand ihres Sondereigentums sowie die Gebäudeteile, an denen ihnen die ausschließliche Nutzung zusteht, in beliebiger Weise umzugestalten. In einem derartigen Fall ist dann die gesetzliche Bestimmung des § 22 Abs. 1 WEG über bauliche Veränderungen wirksam abbedungen. Dann aber können einzelne Gebäudeteile auch in Abweichung des Aufteilungsplans und mithin ohne Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer er- oder umgebaut werden.[10]

Anlegen eines Steingartens

Hingegen ist ein Wohnungseigentümer, der an einer abschüssigen Gartenfläche ein Sondernutzungsrecht hat, berechtigt, die Hangfläche in einen Steingarten umzugestalten. Denn zum zweckbestimmungsgemäßen Gebrauch und zur Pflege einer Gartenfläche gehört durchaus auch die gärtnerische Gestaltung nach dem Geschmack und Gutdünken des Nutzungsberechtigten.[11] Bauliche Veränderungen müssen nach § 14 Nr. 1 WEG auf der Sondernutzungsfläche nicht hingenommen werden, wenn durch diese einem anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Jedenfalls sind aber Beeinträchtigungen hinzunehmen, die bei einem zweckbestimmungsgemäßen Gebrauch einer Sondernutzungsfläche unvermeidlich sind.

Anlegen eines "Skulpturgartens"

Ein Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche berechtigt den Rechtsinhaber zu einer gärtnerischen Nutzung in den Grenzen von § 14 Ziff. 1 WEG. Die Nutzung durch einen "Skulpturgarten" geht weit über eine bloße gärtnerische Nutzung hinaus.[12]

Achtung

Beseitigungsanspruch

Überschreitet der sondernutzungsberechtigte Wohnungseigentümer die Schranken des Gebrauchs des Sondernutzungsrechts, haben die übrigen Wohnungseigentümer einen Beseitigungsanspruch nach § 1004 BGB. Diesen Individualanspruch kann nach entsprechender Beschlussfassung auch die teilrechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber dem Wohnungseigentümer geltend machen.

2.3 Immanente Schranken des Sondernutzungsrechts

Wird einem Wohnungseigentümer in der Teilungserklärung das Sondernutzungsrecht an in gemeinschaftlichem Eigentum stehenden Flächen eingeräumt, hat dies zwar grundsätzlich zur Folge, dass der Sondernutzungsberechtigte die betreffenden Flächen allein, also unter Ausschluss der übrigen Miteigentümer benutzen darf. Das Recht des Sondernutzungsberechtigten unterliegt jedoch immanenten Schranken, die sich aus dem Gemeinschaftsverhältnis der Wohnungs- bzw. Teileigentümer ergeben und die für das Gemeinschaftseigentum aus anderen Gründen, insbesondere aufgrund des Rechts zum Mitgebrauch bestehen.[1] So ist ein Eigentümer mit einem Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche verpflichtet, dem benachbarten Miteigentümer, der keinen äußeren Zugang zu seiner ebenfalls im Sondernutzungsrecht stehenden Gartenfläche hat, zu bestimmten Zeiten Durchgang zu gewähren.[2] Ist der zu einer Wohnanlage gehörende Kinderspielplatz nur über Sondernutzungsflächen zu erreichen, ist es zwingend erforderlich, den Zugang zum Spielplatz auch über diese Flächen zu gewährleisten.[3] Der Sondernutzungsberechtigte hat auch dem Eigentümer einer Garage die Zufahrt über die seinem Sondernutzungsrecht unterliegende Fläche ausnahmsweise zu gewähren, wenn dies zugleich die einzige Möglichkeit ist, um den Raum der Zweckvereinbarung entsprechend zu nutzen.[4]

Achtung

Problembereich: Mobilfunkantennen

Selbst wenn in der Teilungserklärung geregelt ist, dass jeder Raumeigentümer berechtigt ist, im Bereich seines Sondereigentums sowie im Bereich des seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Gemeinschaftseigentums bauliche Veränderungen vorzunehmen sowie Reklameeinrichtungen und Antennen anzubringen, dürfte die Grenze bei der Installation von Mobilfunksendemasten erreicht sein. Denn bereits die abstrakte Gefahr gesundheitlicher Beeinträchtigung aufgrund elektromagnetischer Strahlung ist ausreichend, einen Nachteil des Betriebs einer derartigen Antennenanlage anzunehmen, der über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinausgeht. Dies gilt auch dann, wenn die Grenzwerte der Elektromog-Verordnung eingehalten werden.[5] Auch das OLG Hamm sieht allein in der derzeitigen Ungewissheit, ob und in welchem Maß von Mobilfunkantennen für den Betrieb eines oder mehrerer Mobilfunknetze, die für den künftigen UMTS-Betrieb ausgelegt sind, gesundheitliche Gefahren für die in unmittelbarer Nähe zu der Anlage wohnenden Menschen ausgehen, einen ausreichenden Grund für die Annahme einer tatsächlichen Beeinträchtigung, die ein Wohnungseigentümer nach dem Maßstab des § 14 Nr. 1 WEG nicht hinnehmen muss.[6]

3 Verkehrssicherungspflicht

Besteht ein Sondernutzungsrecht an Zugangswegen, ist der Inhaber auch dazu verpflichtet, diese instand zu halten oder z. B. im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht von Schnee und Eis zu räumen.

Ende des Dokuments

Quelle Haufe