

Einzäunung von Sondernutzungsrechten

10.08.2011

Auch nach 60 Jahren Wohnungseigentumsgesetz ist dieses Thema immer noch ein Dauerbrenner in der Verwalterpraxis.

Grundsätzlich sollte dieses Problem im notariellen Vertragswerk, z.B. der Teilungserklärung oder der Gemeinschaftsordnung, erschöpfend geregelt sein, um der Gemeinschaft in ihrem weiteren Bestehen den Frieden untereinander zu beschermen.

Doch dies ist in der Regel mitnichten der Fall: Entweder besteht bei den verfassenden Juristen zu wenig Problembewusstsein oder Praxisnähe, oder die Bauträger, bzw. Verkäufer wollen Ihre künftigen Käufer nicht mit allzuviel Regelwerk verbrämen.

So bleibt die Lösung des Problems bei den Verwaltern, oder landet schliesslich bei der letzten Instanz:

Urteil des Bayerischen Obersten Landesgerichts, Aktenzeichen 2Z BR 122/98:

Der Eigentümer einer im Erdgeschoß gelegenen Wohnung hatte eine Grünfläche zu seiner alleinigen Verfügung. Entlang der Grenze des Gartens stellte er einen Maschendrahtzaun auf und pflanzte vor diesen Zaun eine Hecke. Das missfiel den anderen Wohnungseigentümern. Sie waren über die gärtnerische Maßnahme vorher nicht informiert worden und verlangten die Beseitigung des Zauns.

Das Bayerische Oberste Landesgericht urteilte, die Errichtung des Zauns stelle eine bauliche Veränderung dar, für die der Gartenbesitzer grundsätzlich die Zustimmung aller Wohnungseigentümer hätte einholen müssen (2Z BR 122/98). Der Wohnungseigentümer könne "eine ihm zur Sondernutzung zugewiesene Gartenfläche selbst gestalten", müsse aber bei deren Bepflanzung auf die anderen Eigentümer Rücksicht nehmen und dafür sorgen, dass ihnen durch gärtnerische Maßnahmen keine Nachteile entstünden. Trotzdem hatte der Gärtner Glück bei Gericht: Denn die Vorinstanz, das Landgericht, hatte sich durch Augenschein davon überzeugt, dass Zaun und Hecke dem Erscheinungsbild der Wohnanlage und deren näherer Umgebung entsprechen, und das Haus optisch in keiner Weise beeinträchtigen. Deshalb musste der Gartenbesitzer ungeachtet aller Mahnungen seinen Zaun doch nicht entfernen.

Der Gartenbesitzer hat also, sofern in der Teilungserklärung keine entsprechende Regelung vorhanden ist, die Zustimmung aller Wohnungseigentümer einzuholen. Dies bedeutet, dass in der Wohnungseigentümerversammlung 100 Prozent aller Wohnungseigentümer anwesend sein müssen, diese haben auch noch alle einer Meinung zu sein. Wann haben Sie das zum letzten Mal erlebt?

Unter diesem Aspekt gewinnt die Begründung des vorinstanzlichen Landgerichtes, der sich das Bayer. Oberste LG anschloss, eine sympathische Praxisnähe:

Nachträgliche Zaunerrichtung und Heckenpflanzung sind dann statthaft, "wenn sie dem Erscheinungsbild der Wohnanlage und deren näherer Umgebung entsprechen und das Haus optisch in keiner Weise beeinträchtigen".

(c) Manfred S. Herrmann