

# Sondernutzungsrechte: Was Ihnen ganz gehört und was nur zum Teil

**In Wohnanlagen gibt es Privilegien für Einzelne an Terrassen, Gärten, Autoplätzen.**

**Ein Beispiel:** Die Miteigentümer der Wohnanlage waren zufrieden: Der Neue passte in die Hausgemeinschaft. Er machte keinen Krach, grüßte freundlich, pflanzte auf seinem Gartenstück Blumen, Salat und Kräuter wie alle anderen. Eines Tages war er drauf und dran, ein Gartenhaus auf das gemeinsame Grundstück zu stellen. Die Alteingesessenen stellen sich quer, er pochte auf sein Sondernutzungsrecht, der Streit endete vor dem Bayerischen Obersten Landesgericht.

**Das Urteil:** Das Häuschen stört den Eindruck des Gartens, der allen gehört. Das Sondernutzungsrecht erlaubt nur Maßnahmen, die für die übrigen Eigentümer keine Nachteile bedeuten. Ähnliches kann Ihnen passieren, wenn Sie ein Grundstück einzäunen wollen, für das Sie ein Sondernutzungsrecht haben. Sie brauchen die Zustimmung aller Eigentümer.

Wer eine Wohnung kauft, erwirbt Sondereigentum, das nur ihm gehört, und Anteile am Gemeinschaftseigentum. Außerdem gibt es besondere Nutzungsrechte einzelner am gemeinsamen Eigentum. Sondernutzungsrechte stehen schon oft in der Teilungserklärung. Sie sind mit dem Wohneigentum verbunden und können nicht an Personen verkauft werden, die in der Gemeinschaft kein Eigentum haben. Sie dürfen jedoch an Außenstehende vermietet werden. Häufig werden solche besonderen Rechte vergeben für Terrassen oder Gartenflächen auf gemeinschaftlichen Grund, Dachterrassen, Kellerräume, Teile des Hausflurs, die andere nicht benutzen, Autoabstellplätze im Freien oder in der offenen Tiefgarage, Speicher unterm Dach oder Hobbyräume im Keller. Obwohl Gemeinschaftseigentum, haben die anderen Eigentümer keinen Anspruch darauf diese Teile zu nutzen. Aber alle Wohnungseigentümer müssen gemeinsam für die Instandhaltungskosten der entsprechenden Flächen und Räume aufkommen, solange nichts Anderes geregelt wird.

Sondernutzungsrechte steigern den Wert der Wohnung. Sie können dazu führen, dass der Wohnung mehr Miteigentumsanteile zugeteilt werden als nach Quadratmeter üblich. Der Eigentümer zahlt dadurch eine höhere Umlage, als Ausgleich für das Nutzungsrecht an Dingen, die allen gehören. Soll ein Sondernutzungsrecht aufgehoben oder geändert werden, wird die Zustimmung aller Eigentümer benötigt. Eine Ausnahme bildet eine gerichtlich festgestellte grobe Unbilligkeit.

Tipp: Wollen Sie einem Miteigentümer das Sondernutzungsrecht vermieten oder ganz überlassen z.B. am Parkplatz, ist keine Zustimmung der Gemeinschaft nötig, soll die Übertragung endgültig sein, so lassen Sie die Teilungserklärung ändern.