

## **Sondernutzungsrecht Ihr Recht hat Grenzen**

Normalerweise dürfen alle Wohnungseigentümer das Gemeinschaftseigentum gleichermaßen nutzen. Sofern Ihnen aber an einer gemeinschaftlichen Fläche ein Sondernutzungsrecht eingeräumt wurde, sieht das anders aus.

Diese Fläche dürfen Sie allein unter Ausschluss Ihrer Miteigentümer nutzen.

Das heißt aber noch lange nicht, dass Sie mit dieser Fläche machen dürfen, was Sie wollen. Denn Ihr Sondernutzungsrecht ist kein Pendant zum Sondereigentum. Welche Grenzen Sie bei Ihrem Sondernutzungsrecht einzuhalten haben, erfahren Sie in diesem Beitrag.

Ein Sondernutzungsrecht kann bereits in der Teilungserklärung, aber auch nachträglich durch eine Vereinbarung aller Wohnungseigentümer begründet werden.

Dagegen können Sie ein Sondernutzungsrecht nicht durch einen Mehrheitsbeschluss begründen. Ein solcher Beschluss wäre mangels Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer nichtig (LG Aurich, Urteil v. 08.12.18, Az. 4 S 159/17).

### **Neues WEG:**

#### **Sondereigentum an Freiflächen und Stellplätzen möglich**

Ein Sondernutzungsrecht benötigen Sie immer dann, wenn eine gemeinschaftliche Fläche aus rechtlichen Gründen kein Sondereigentum werden kann. Das ist grundsätzlich dann der Fall, wenn aufgrund der baulichen Situation keine Abgeschlossenheit der Fläche gegeben ist, sodass keine Abtrennung zugunsten eines Eigentümers erfolgen kann. Allerdings ist es nach dem neuen Wohnungseigentumsgesetz nun auch möglich, Sondereigentum an Freiflächen und Stellplätzen zu begründen.

Aber auch das setzt eine Vereinbarung aller Wohnungseigentümer voraus.

#### **Nutzungszweck bestimmt die erlaubte Nutzung**

Wie Sie Ihre Sondernutzungsfläche nutzen dürfen, richtet sich primär nach dem Nutzungszweck, der Ihnen durch die Teilungserklärung vorgegeben wird.

Daher dürfen Sie einen Garten nutzen, um dort gärtnerische Tätigkeiten auszuüben, das heißt, Sie dürfen dort Blumen, Stauden und Sträucher pflanzen. Dagegen erlaubt Ihnen Ihr Sondernutzungsrecht nicht, den Garten prägende Bepflanzungen wie eine 4 m hohe Rhododendron-Hecke zu entfernen (LG Hamburg, Urteil v. 10.09.10, Az. 539 C 21/09).

Entfernen Sie eine solche Hecke ohne gemeinschaftlichen Beschluss, kann Ihre Gemeinschaft sogar von Ihnen verlangen, dass Sie eine entsprechend große neue Hecke pflanzen (lassen).

Natürlich erlaubt Ihnen Ihr Sondernutzungsrecht am Garten, dort Gartenmöbel oder übliche Spielgeräte, wie einen Sandkasten oder ein Planschbecken, aufzustellen und zu nutzen. Einen Zaun oder eine Gartenhütte dürfen Sie dort eigenmächtig aber nicht errichten. Denn das sind bauliche Veränderungen, für die Sie einen gemeinschaftlichen Beschluss benötigen (AG München I, Urteil v. 14.02.18, Az. 484 C22917/16 WEG).

Ein Sondernutzungsrecht an einem Außenstellplatz erlaubt es Ihnen natürlich, Ihr Fahrzeug dort zu parken.

Zu weit würde es allerdings gehen, wenn Sie dort eigenmächtig einen Carport bauen (LG Nürnberg-Fürth, Urteil v. 28.03.18, Az. 14 S 6188/17 WEG).

Ebenso wenig ist es vom Nutzungszweck „Stellplatz“ gedeckt, wenn Sie einen Tiefgaragenstellplatz zur Lagerung von Kartons oder Hausrat nutzen (AG München, Urteil, v. 21.11.12, Az. 433 C 7448/12).

### **Auch in der Sondernutzung gilt das Gebot der Rücksichtnahme**

Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander ist durch das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme geprägt. Daher dürfen Sie auf Ihrer Terrasse, an der Ihnen ein Sondernutzungsrecht zusteht, nicht jeden Abend grillen oder laute Partys feiern.

Das Gebot der Rücksichtnahme kann sogar dazu führen, dass Sie Ihren Miteigentümern den Zutritt zu Ihrer Sondernutzungsfläche erlauben müssen.

Das ist zum Beispiel dann der Fall, wenn hinter Ihrer Sondernutzungsfläche eine Gemeinschaftsfläche liegt, die nur über Ihre Sondernutzungsfläche erreichbar ist.

Zwar besteht kein Recht Ihrer Miteigentümer, grundlos über Ihr Grundstück zu der „gefangenen Fläche“ zu gelangen. Das gilt zumindest dann, wenn für diese keine bestimmte Nutzungsart vorgesehen ist. Selbst dann müssen Sie aber das Überqueren Ihres Grundstücks zur gelegentlichen Vornahme von Instandsetzungsarbeiten dulden (LG Frankfurt/Main, Urteil v. 07.11.19, Az. 13 S 103/18).

### **Deshalb:**

Ein Sondernutzungsrecht erlaubt Ihnen die Nutzung der Sondernutzungsfläche innerhalb des Nutzungszwecks und grundsätzlich unter Ausschluss Ihrer Miteigentümer. Ihr Sondernutzungsrecht wird aber eingeschränkt durch das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme.