

»» Wohnungseigentumsrecht «« von Dr. Olaf Riecke [0306]

Entfernung von Pflanzen im Bereich der Sondernutzungsfläche an einem Gartenanteil

Ob Schadensersatzansprüche wegen eines Substanzschadens an dem gemeinschaftlichen Eigentum, an dem ein Sondernutzungsrecht eingeräumt ist (hier: Entfernung von Pflanzen im Bereich der Sondernutzungsfläche), dem Sondernutzungsberechtigten oder den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zustehen, richtet sich in erster Linie nach dem Zuweisungsgehalt des Sondernutzungsrechts; maßgeblich sind insoweit die Vorgaben der Gemeinschaftsordnung.

BGH, Urteil vom 26.11.2020
Az. V ZB 151/19

Der Fall:

Eine Sondereigentümerin verlangt von dem Miteigentümer Schadensersatz wegen der Rodung einer Weide und eines Holunderstrauchs und stützt diesen Anspruch auf ein ihr zustehendes Sondernutzungsrecht an der betroffenen Grundstücksfläche.

Das Problem:

Ein Sondernutzungsrecht wird meist bereits durch die Gemeinschaftsordnung begründet. Es berechtigt zur alleinigen Nutzung und schließt Mitwohnungs-eigentümer in dessen festgelegtem Umfang von der Mitnutzung grundsätzlich aus. Deshalb stellt sich immer die Frage:

Kann aus der Gemeinschaftsordnung eindeutig entnommen werden, in welchem (beschränkten oder unbeschränkten) Umfang, dem Sondernutzungsberechtigten die exklusive Nutzung und auch die alleinige Gestaltung der weiterhin - bis 30.11.2020 - zwingend im gemeinschaftlichen Eigentum stehende Außen-Fläche zustehen soll?

Die Entscheidung des Gerichts:

Eine geborene Ausübungsbefugnis der Wohnungseigentümergeinschaft kommt von vornherein nicht in Betracht, wenn und soweit der Sondereigentümer - wie hier - eigene Schadensersatzansprüche aus einem ihm zustehenden Sondernutzungsrecht an dem beschädigten gemeinschaftlichen Eigentum ableitet; denn bei dem Sondernutzungsrecht handelt es sich nicht um ein gemeinschaftsbezogenes Recht im Sinne von § 10 Abs. 6 Satz 3 Halbsatz 1 WEG a.F. (vgl. hierzu BGH, Urteil vom 26.10.2018, V ZR 328/17, NZM 2019, 256 Rn. 6 ff.).

Ob in der Sache Schadensersatzansprüche wegen eines Substanzschadens an Gegenständen des gemeinschaftlichen Eigentums im Bereich eines Sondernutzungsrechts (allein) dem Sondernutzungsberechtigten zustehen, richtet sich primär nach dem Zuweisungsgehalt des Sondernutzungsrechts.

Über die Gemeinschaftsordnung kann das Sondernutzungsrecht dem Berechtigten/Begünstigten Rechte verleihen, die weiterreichen als diejenigen, die einem Besitzer und Miteigentümer üblicherweise zustehen (zu der Diskussion um die Ansprüche des berechtigten unmittelbaren Besitzers auf Ersatz des Substanzschadens vgl. BGH, Urteil vom 29.1.2019 - VI ZR 481/17, NJW 2019, 1669 Rn. 16 ff.).

Der Anspruch auf Ersatz des Substanzschadens wird dem Sondernutzungsberechtigten jedenfalls dann zugewiesen sein, wenn er nach den Vorgaben der Gemeinschaftsordnung wie ein Eigentümer gestellt sein soll bzw. auf eigene Kosten über die Gestaltung der Sondernutzungsfläche frei entscheiden darf.

Praxis-Tipp:

Bis 31.11.2020 war es gar nicht möglich, das Sondereigentum auf außerhalb des Gebäudes liegende Teile des Grundstücks zu erstrecken, etwa auf Gartenflächen.

Deshalb wurden an solchen Flächen häufig Sondernutzungsrechte begründet, die allerdings gesetzlich nicht geregelt waren und als streitanfällig galten.

Nur beim neuen Annex-Sondereigentum ist das Nutzungsrecht weitgehend unbeschränkt (vgl. § 13 WEG).

Eine nachträgliche Umwandlung von einem Sondernutzungsrecht in Sondereigentum bei Gartenflächen bedeutet die Umwandlung von bisherigem gemeinschaftlichem Eigentum in Sondereigentum. § 4 WEG fordert eine kostenaufwändige Auflassung, auch wenn bereits ein Sondernutzungsrecht an der betreffenden Fläche bestand. ■

Fachautor:



Dr. Olaf Riecke

- Richter am Amtsgericht Hamburg-Blankenese
- Schwerpunkt: Miet- und Wohnungseigentumsrecht