

Achtung bei der Begründung von Sondernutzungsrechten – Anmerkung zu Urteil des Landgerichts Frankfurt/Main (LG Frankfurt/Main) vom 03.11.2019 ,2 – 13 S 103/18

I.

Wohnungseigentümergeinschaften (WEGs) bestehen aus Flächen, die nur einzelnen Wohnungseigentümern zustehen (Sondereigentum) und Flächen, die allen Wohnungseigentümern zustehen (Gemeinschaftsflächen). An Gemeinschaftsflächen können auch sog. Sondernutzungsrechte begründet werden, die es einzelnen Wohnungseigentümern erlauben, diese Flächen alleine zu nutzen. Die besprochene Entscheidung des LG Frankfurt/Main zeigt, dass bei der Begründung von Sondernutzungsrechten darauf geachtet werden muss, ob der Zugang zu anderen Flächen hierdurch abgeschnitten wird.

II.

Kläger und Beklagter sind Wohnungseigentümer in einer WEG, welche insbesondere eine historische Burganlage umfasst. Der Beklagte hat ein Sondernutzungsrecht an einem auf dem Gebiet der WEG liegenden Gartenteils. An den Gartenteil des Beklagten schließt ein abgetrennter und durch eine Mauer mit einem Holztor verbundener Platz an, welcher im Gemeinschaftseigentum steht. Diese Gemeinschaftsfläche kann nur über den Gartenteil des Beklagten erreicht werden bzw. über eine Fläche die zu einer anderen WEG gehört.

Mit der vorliegenden Klage begehrt der Kläger Zugang zu der Gemeinschaftsfläche über den Gartenteil des Beklagten. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Auch das LG Frankfurt/Main hat diesen Anspruch verneint. Es hat darauf abgestellt, dass das Sondernutzungsrecht des Beklagten nicht mit einer Beschränkung dahingehend verbunden sei, dass er anderen Wohnungseigentümern den Zugang zu der in Frage stehenden Gemeinschaftsfläche gewähren müsse. Es handle sich bei dieser um eine kleine Fläche, die keiner besonderen Nutzung unterliege und auch keinen besonderen Ausblick verschaffe. Die anderen Eigentümer seien auf die Fläche auch nicht angewiesen, da jeder Eigentümer anderweitige Freiflächen als Sondernutzungsrecht erhalten habe.

III.

1.

Gemeinschaftsflächen können von allen Eigentümern gleichermaßen benutzt werden. Durch Sondernutzungsrechte kann aber einem oder mehreren Eigentümern das Recht zugewiesen werden, einen bestimmten Teil der Gemeinschaftsfläche unter Ausschluss der übrigen Wohnungseigentümer zu nutzen.

Problematisch kann dies werden, wenn wie im vorliegenden Fall die dem Sondernutzungsrecht unterliegende Fläche benötigt wird, um zu einem anderen Teil der Gemeinschaftsfläche zu gelangen.

Beispiel: Der im Gemeinschaftseigentum stehende Heizungskeller kann nur über einen Kellerraum erreicht werden, welcher einem Sondernutzungsrecht des Wohnungseigentümers A unterliegt.

Es stellt sich dann die rechtliche Problematik, ob von A verlangt werden kann, dass er den Zugang zum Heizungskeller gewährt und dies ggfls. auch erzwungen werden kann.

2.

In der Rechtsprechung ist anerkannt, dass etwa bei dem Zugang zu Kellerräumen ein Durchgang verlangt werden kann. Demgegenüber wird z.B. bei Spitzböden die Auffassung vertreten, dass nur zu Zwecken der Instandhaltung bzw. Instandsetzung ein Zugang zulässig sei.

Im vorliegenden Fall war aus den Unterlagen zur Begründung des Sondernutzungsrechtes nichts ableitbar, was bei der Frage, ob der Beklagte den Zugang gewähren muss, weiterhelfen konnte. Das erstinstanzlich zur Entscheidung berufene Amtsgericht hat daher auf die Besonderheiten der Örtlichkeit abgestellt. Hier hätte man aber auch zu einer anderen Auffassung gelangen können. Die Entscheidung zeigt daher, mit welchen Unwägbarkeiten es verbunden ist, wenn bei der Begründung eines entsprechenden Sondernutzungsrechtes solche Fragen offengelassen werden. Klarer wäre die Sachlage gewesen, wenn bei der Begründung des Sondernutzungsrechtes eine entsprechende Regelung aufgenommen worden wäre.

IV.

Durch Sondernutzungsrechte kann die Nutzung einer bestimmten Gemeinschaftsfläche einem oder mehreren Wohnungseigentümern unter Ausschluss der anderen Wohnungseigentümer zugewiesen werden. Bei der Begründung von Sondernutzungsrechten sollte auch darauf geachtet werden, ob diese Flächen für den Zugang zu anderen Flächen notwendig sein könnten. Gegebenenfalls sollte hier eine ergänzende Regelung mit aufgenommen werden. Um hier keine Fehler zu machen, die sich später als nachteilig herausstellen ist anwaltliche Beratung empfehlenswert. Hierfür stehe ich gerne zur Verfügung.

Diese Ausführungen stellen eine erste Information dar, die zum Zeitpunkt der Erstveröffentlichung aktuell war. Die Rechtslage kann sich seitdem geändert haben. Die Ausführungen können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen.