ZfIR 2016, A 5

AG München: Sondernutzungsrecht an Gartenoberfläche erlaubt keinen Privatpool

Das ausschließliche Sondernutzungsrecht an der „Gartenoberfläche und Gartenterrasse“ erlaubt in der Regel die zu-

stimmungsfreie Nutzung nur für die Gartenoberfläche und nicht für das darunter liegende Erdreich (**AG München, Urt. v. 18. 8. 2015 – 484 C 5329/15 WEG**).

Die Klägerin und die Beklagten sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergemeinschaft in München. Im September 2014 hoben die Beklagten im Bereich ihrer Terrasse eine 4,5 x 5,5 Meter große und 2 Meter tiefe Baugrube für einen Swimmingpool aus. Eine Zustimmung der Eigentümergemeinschaft zum Einbau des Pools wurde nicht eingeholt.

Die Klägerin erhob Klage vor dem AG München und verlangt den Rückbau der bereits durchgeführten Baumaßnahmen. Sie ist der Ansicht, dass das unter der Rasenoberfläche und unter der Terrasse liegende Erdreich zum Gemeinschaftseigentum gehöre und dass der Pool das äußere Erscheinungsbild der Häuser verändere.

Die Beklagten sind der Meinung, dass der Bau des Swimmingpools nicht der Zustimmung der Eigentümergemeinschaft bedarf.

Der zuständige Richter gab der Klägerin Recht. In Anlage III der Teilungserklärung seien die Sondernutzungsrechte geregelt. Danach haben die Beklagten das ausschließliche Sondernutzungsrecht an der „Gartenoberfläche und Gartenterrasse“. Das Gericht führt in der Urteilsbegründung aus: „Dies bedeutet bei wörtlicher Auslegung, dass auch nur ein Sondernutzungsrecht an der Gartenoberfläche besteht und nicht an dem darunterliegenden Erdreich. Diese Auslegung erscheint auch nicht überraschend oder erklärungsbedürftig, da sich in dem Erdreich unter der Gartenoberfläche Einrichtungen zur Versorgung des Anwesens oder z. B. auch -so wie in diesem Fall- eine Sickergrube befinden können und deshalb dem einzelnen Miteigentümer lediglich das Sondernutzungsrecht an der Gartenoberfläche eingeräumt wird.“

Die Beklagten könnten nicht argumentieren, dass dann jede Bepflanzung der Gartenoberfläche unmöglich wäre. Eine Bepflanzung, die nicht sehr tief gehe und damit nur die Gartenoberfläche berühre, sei daher weiter möglich. Eine Bepflanzung mit Pflanzen, die sehr tiefe Wurzeln haben, würde nach dieser Auslegung nicht von der Zustimmung der übrigen Miteigentümer gedeckt sein. „Im Übrigen liegt auch eine Beeinträchtigung insofern vor, als die Beklagten das Gemeinschaftseigentum intensiver nutzen als zuvor. Durch Einbau eines Pools wird das Erdreich intensiver genutzt als zuvor und dies stellt auch bereits eine Beeinträchtigung der anderen WEG-Mitglieder dar“, so das Gericht weiter.

(Quelle Pressemitteilung des AG München Nr. 38/16 vom 13. 5. 2016)

(c) 2025 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG