

»» Wohnungseigentumsrecht «« von RA Rüdiger Fritsch

Ein Innenhof als Sondereigentum?

Sonder- oder Gemeinschaftseigentum? Diese Frage erhitzt oft die Gemüter, denn an diese Unterscheidung sind nicht nur Kostentrags- und Instandsetzungspflichten geknüpft, sondern auch das Recht zur alleinigen Nutzung. Problematisch dabei ist, dass nicht immer alles, was in den jeweiligen Teilungserklärungen zu Sondereigentum erklärt wird, auch tatsächlich sondereigentumsfähig ist. Das Oberlandesgericht (OLG) Hamm hat in einer aktuellen Entscheidung eine Lanze für die Sondereigentumsfähigkeit auch von Innenhöfen gebrochen (vgl.: OLG Hamm, Beschl. v. 5.1.2016 – 15 W 398/15).

Der Fall:

Ein älteres Wohnobjekt wird nachträglich in Wohnungseigentum umgewandelt. Dabei gruppiert sich der Baukörper um einen relativ großen Innenhof, welcher von der Erdgeschosswohnung aus betreten werden kann. Im Zuge der Aufteilung des Objekts wird der gesamte Innenhof nun dem Sondereigentum der Erdgeschosswohnung zugewiesen.

Die übrigen Wohnungseigentümer finden dies nicht witzig und verlangen vom Eigentümer der Erdgeschosswohnung ein Mitbenutzungsrecht.

Das Problem:

Was dem Sonder- und was dem Gemeinschaftseigentum zuzurechnen ist, entscheidet sich nach den §§ 1, 3 und 5 WEG, welche nach ständiger Rechtsprechung nicht abänderbar, also „vereinbarungsfest“ sind. Nach der Rechtsprechung des BGH führen Verstöße gegen die gesetzlichen Zuordnungsregeln insoweit zur Nichtigkeit der Aufteilungsbestimmung. Wird ein Bauteil zu Sondereigentum erklärt und ist dies unwirksam, besteht gem. § 1 Abs. 5 WEG Gemeinschaftseigentum.

Dabei bestimmt § 3 Abs. 2 S. 1 WEG, dass

Sondereigentum nur an Wohnungen oder sonstigen Räumen eingeräumt werden darf, die in sich abgeschlossen sind. Nach dem vom Bayerischen Obersten Landesgericht (vgl.: BayObLG, Beschl. v. 6.2.1986 – 2Z BR 70/85) geprägten sog. objektiven Raumbegriff besitzt ein abgeschlossener Raum einen Boden, eine Decke und vier Wände. Kann danach ein immerhin nach oben vollkommen offener Innenhof als abgeschlossener Raum gelten?

Die Entscheidung des OLG Hamm:

Das OLG Hamm entscheidet, dass auch an einem nicht überdachten Innenhof Sondereigentum wirksam begründet werden kann, sofern dieser nicht ohne weiteres betreten werden kann und seine Grenzen im Übrigen feststehen.

Dass es dem Innenhof an einer vollständigen „Raumeigenschaft“ fehlt, da ein Innenhof nicht als „abgeschlossen“ im Wortsinn des § 3 Abs. 2 S. 1 WEG gelten kann, sei dabei unerheblich, so das OLG Hamm.

Damit folgt das OLG Hamm dem vom BGH neuerdings vertretenen „subjektiven“ Raumbegriff. Hiernach kann Sondereigentum auch an Räumen oder Bauteilen wirksam begründet werden, die nicht komplett über einen Boden, eine Decke oder vier Wände verfügen, sofern die Begrenzung des Sondereigentums nach dem Aufteilungsplan und der Bauausführung eindeutig ist (vgl.: BGH, Urt. v. 20.11.2015 – V ZR 284/ 14; BGH, Urt. v. 18.7.2008 – V ZR 97/ 07).

Diese Rechtsauffassung ist zutreffend. Denn das Wohnungseigentumsgesetz selbst fingiert nicht abgeschlossene Räume wie einfache Tiefgaragenstellplätze zu Sondereigentum. Gem. § 3 Abs. 2 S. 2 WEG sollen schlichte Farbmarkierungen ausreichen, denn Garagenabstellplätze gelten

als abgeschlossene Räume bereits dann, wenn ihre Flächen durch dauerhafte Markierungen ersichtlich sind. Auch kann nach h.M. an Balkonen, Loggien und sogar Dachterrassen Sondereigentum begründet werden (vgl.: OLG Düsseldorf v. 27.2.02 – 3 Wx 348/01).

Praxis-Tipp:

Die Entscheidung des OLG Hamm zeigt, dass der sog. subjektive Raumbegriff im Vordringen befindlich ist.

So wurden bisher insbesondere Carports als nicht sondereigentumsfähig angesehen, da es ihnen für einen abgeschlossenen Raum an festen Wänden mangle (vgl. BayObLG, Beschl. v. 6.2.1986 – 2Z BR 70/85). Sofern der BGH oder ein anderes Obergericht sich hiermit wieder einmal zu beschäftigen hätte, dürfte dies heute nun anders gesehen werden können. ■

Fachautor:



**Rechtsanwalt
Rüdiger Fritsch**

- Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
- Schwerpunkt: Wohnungseigentums- und Mietrecht sowie Makler und Bauträgerrecht