



Pressemitteilung 30 / 20.04.2018

## **Wer im Glashaus sitzt, darf manchmal doch...**

### **In dem Garten einer Wohnanlage darf ohne Zustimmung der übrigen Miteigentümer kein Gartenhaus errichtet werden**

Das Amtsgericht München verurteilte am 14.02.2017 die Beklagte zur Entfernung des von ihr auf einer Sondernutzungsfläche errichteten Gartenhauses.

Klägerin und Beklagte sind jeweils Miteigentümer einer Wohnanlage in München-Schwabing West, bei deren Errichtung in allen Gartenanteilen nach drei Seiten offene Lauben aufgestellt waren. Eine Seite der früher auf dem Gartenanteil der Beklagten befindlichen Laube war ebenso wie die Dachbalkenkonstruktion durch Rankbepflanzung vollständig zugewachsen.

Die Klägerin trägt vor, dass nach Abriss der Laube das Gartenhaus von der Beklagten errichtet worden sei, ohne dass sie dazu durch Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung oder durch Beschluss der Eigentümerversammlung berechtigt gewesen sei.

Die Beklagte ist der Auffassung, dass das Gartenhaus das architektonische und ästhetische Bild der Wohnanlage nicht beeinträchtigt. Es ersetze ja auch lediglich die dort früher befindliche Gartenlaube, die nach der Gemeinschaftsordnung zulässig war. Die Klägerin habe auf ihrem Gartenanteil und halb auf dem Gartenanteil der Beklagten selbst ein Glashaus errichtet. Die übrigen Miteigentümer seien gegen deren Gartenhaus auch nicht vorgegangen.

Nach der geltenden Gemeinschaftsordnung kann jeder Wohnungseigentümer die von seinem Sondernutzungsrecht betroffenen Gegenstände verändern und verbessern unter folgendem Vorbehalt: die Rechte der anderen Wohnungseigentümer dürfen nicht beeinträchtigt werden, bauliche Veränderungen müssen behördlich genehmigt sein, die Sicherheit, die Stabilität, die Zweckbestimmung und das

**Richter am Amtsgericht als weiterer aufsichtführender Richter Klaus-Peter Jüngst - Pressesprecher -**

Dienstgebäude  
Pacellistr. 5  
80333 München

Haltestelle  
 (Stachus)  
Karlsplatz (Stachus)

Telefon (089) 5597-3281  
Telefax (089) 5597-1700

[Klaus-Peter.Juengst@ag-m.bayern.de](mailto:Klaus-Peter.Juengst@ag-m.bayern.de)  
[pressestelle@ag-m.bayern.de](mailto:pressestelle@ag-m.bayern.de)  
[www.justiz.bayern.de/gericht/ag/m](http://www.justiz.bayern.de/gericht/ag/m)

architektonische und ästhetische Bild der Wohnanlage dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Die zuständige Richterin am Amtsgericht München gab der Klagepartei Recht.

„Das Gartenhaus wirkt sehr groß und wuchtig und hat eine dunkelbraune Farbe. Dadurch wird aber das äußere Erscheinungsbild der Wohnanlage erheblich verändert, denn dort wo vorher grüne Wiese war, steht nunmehr ein wuchtiges braunes Holzhaus. Aber auch unter Berücksichtigung, dass zuvor eine nach der Gemeinschaftsordnung erlaubte Gartenlaube aufgestellt war, stört das Gartenhaus das ästhetische Bild der Gesamtanlage mehr als eine Gartenlaube. Die Gartenlaube war, so wie die Beklagtenpartei vorgetragen hat, von grünem Efeu eingeraht und hatte damit keine dunkelbraune Farbe, sondern war grün. Zudem wirkt eine Bepflanzung mit Efeu weniger aufdringlich als eine dunkelbraune Farbe des Gartenhauses. Auch die Maße des Gartenhauses sind zum Teil größer als die der Gartenlaube. Zudem war eine Seite der Gartenlaube offen, so dass die Gestaltung der Gartenlaube komplett anders war als die Gestaltung des streitgegenständlichen Gartenhauses, wodurch das Gartenhaus auch eine optische Beeinträchtigung der Gesamtwohnanlage darstellt. Die Schwelle dafür, ob eine nur unerhebliche und deshalb hinzunehmende optische Veränderung anzunehmen ist, ist eher niedrig anzusetzen, denn grundsätzlich ist eine Umgestaltung des Gemeinschaftseigentums ohne oder gegen den Willen von Wohnungseigentümern nicht zulässig.“ Das umgekehrt von der Klägerin wohl unrechtmäßig aufgestellte Glashaus hindere ihren Anspruch nicht, sondern berechtige die Beklagte ihrerseits von der Klägerin dessen Beseitigung zu verlangen.

Das Landgericht München I wies die Berufung der Beklagten durch Urteil vom 21.2.2018 mit der Begründung zurück, dass die Gemeinschaftsordnung vor allem vorschreibe, die Gartenanlage nur als Ziergarten zu nutzen. Ein Gartenhaus diene dem Unterstellen oder Aufbewahren von Gegenständen und eben nicht vorrangig gestalterischen oder ästhetischen Zwecken.

Urteil des Amtsgerichts München vom 07.03.2017

Aktenzeichen 484 C 22917/16 WEG

Das Urteil ist nach Zurückweisung der Berufung rechtskräftig.

Klaus-Peter Jüngst