

»» WEG-Recht«« von Massimo Füllbeck [513]

## Ist das Aufstellen eines Gartenhauses eine bauliche Veränderung?

Ist Gegenstand des Sondernutzungsrechts ein bestimmter Gartenteil, so ist der berechnete Wohnungseigentümer zwar befugt, die Fläche gärtnerisch zu gestalten oder zu Erholungszwecken zu benutzen. Dagegen berechnete das Sondernutzungsrecht nicht zur Errichtung von Gartenhäusern.

Eine Beeinträchtigung kann bereits die optische Veränderung von einem klassischen Friesenhaus hin zu einer modernen Hausfassade darstellen.

LG Itzehoe, Urteil vom 28.03.2025 - 11 S 44/23

### Der Fall:

Eine Zweiergemeinschaft ohne Verwalter stritt über umfangreiche bauliche Veränderungen:

Eine Eigentümerin ließ an ihrem Doppelhaus-Fassadenteil mehrere Fenster einbauen bzw. verändern und zusätzlich ein Gartenhaus errichten. Ein Beschluss lag nicht vor.

Die andere Eigentümerin klagte auf Rückbau. Die Bauherrin verteidigte sich u. a. damit, dass die Maßnahmen keine Beeinträchtigung darstellten und hilfsweise, dass ein Anspruch auf Genehmigung bestehe, den sie durch Widerklage auf Beschlussersetzung geltend machte.

### Das Problem:

In der Praxis tritt immer wieder die Frage auf, ob für das Aufstellen eines Gartenhauses (z. B. auf dem Garten / Sondernutzungsrecht) ein Beschluss erforderlich ist und es sich um eine bauliche Veränderung handelt?

### Die Entscheidung:

• **Bauliche Veränderungen:**  
Die Fassadenarbeiten (neue/erweiterte Fenster, Terrassentüren) sowie das neue Gartenhaus sind bauliche Veränderungen i. S. v. § 20 Abs. 1 WEG. Eine Beschlussfassung war zwingend erforderlich.

• **Sondernutzungsrecht:**  
Das Sondernutzungsrecht an einem „Gartenteil“ berechnete zur gärtnerischen Nutzung oder Erholung, nicht aber zur Errichtung eines Gartenhauses

### Praxis-Tipp:

Der BGH hat kürzlich entschieden, dass eine bauliche Veränderung nicht zwingend einen Substanzeingriff erfordert. Wohnungseigentumsrechtlich muss für das Aufstellen eines Gartenhauses zwingend ein Beschluss der GdWE vorliegen, damit kein wirksamer Rückbauanspruch besteht.

Sollte die GdWE das Aufstellen des Gartenhauses genehmigen, sind öffentlich-rechtliche Vorgaben (z. B. aus der Bauordnung bzw. Landesbauordnung) zu überprüfen. ■

### Fachautor:



Immobilien-  
Ökonom (VWA)  
Massimo  
Füllbeck

- Immobilienverwalter  
- Schwerpunkt:  
WEG-Verwaltung  
- Fachautor und  
Referent beim EBZ