

Amtsgericht Düsseldorf

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 21 Abs. 4, Abs. 5 Nr. 2 WEG

- 1. Die Wohnungseigentümergeinschaft ist befugt, Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung der auch auf den Sondernutzungsflächen stehenden Bäume zu treffen. Dazu gehört auch die Entscheidung, ob Bäume, die erst in den letzten Jahren so groß geworden sind, dass sie die Sicht auf den Rhein beeinträchtigen, zurückgeschnitten werden.**
- 2. Ein Beschluss zur Kappung der Baumkrone eines gesunden Baumes stellt einen gravierenden Eingriff dar, weil die Schnittmaßnahmen zu einer Verwundung führen, die die Gefahr von Schimmelpilzansiedlung beinhaltet, so dass der Beschluss nicht mehr ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.**
- 3. Durch den ausgeführten Rückschnitt hat sich der angefochtene Beschluss nicht erledigt. Denn durch Ausführung der beschlossenen Maßnahme tritt Erledigung nur dann ein, wenn ein weiteres Tätigwerden nicht mehr in Betracht kommt.**

AG Düsseldorf; Urteil vom 07.09.2009; Az.: 290a C 6777/08

Das Amtsgericht Düsseldorf hat auf die mündliche Verhandlung vom 29. Juni 2009 durch die Richterin am Amtsgericht für Recht erkannt:

Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 26.04.08 zu Top 8 wird für ungültig erklärt.

Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten.

Das Urteil ist gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des Vollstreckungsbetrages vorläufig vollstreckbar.

Tatbestand:

Im vorliegenden Verfahren ficht der Kläger mit einem am 26.05.08 bei Gericht eingegangenen Schriftsatz den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 26.04.08 zu Top 8 an. Hierzu wurde folgender Beschluss gefasst:

„Die Bäume an der südlichen Hausgrenze sowie zum Rhein werden auf die Höhe des unteren Flachdaches zurückgeschnitten, so dass in jedem Fall freie Sicht von den oberen Wohnungen gegeben ist.

Bei einer Gegenstimme (L) wurde dieser Beschluss von den übrigen Eigentümern angenommen.

Die Maßnahme gilt auch für die Zukunft bei jährlicher Rückschneidung“.

Der Kläger ist Sondereigentümer der im Aufteilungsplan mit Nr. II bezeichneten Wohnung im Erd- und Kellergeschoss verbunden mit einem Sondernutzungsrecht an einem Teil der Gartenfläche, die unmittelbar zum Rhein hin gelegen ist. In der Gartenfläche sind 3 Esskastanien, 2 Eschen, 1 Amalie und 2 Nussbäume gepflanzt, die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung die Sicht der im 1. Obergeschoss gelegenen Wohnung zum Rhein hin beeinträchtigten. Zwischenzeitlich wurden die Bäume in Umsetzung des angefochtenen Beschlusses auf die Höhe des Flachdaches der im Erdgeschoss gelegenen Wohnungen zurückgeschnitten. Wegen des Zustandes vor dem Rückschnitt wird auf die Fotos (Bl. 46 bis 48 und 104 und 140 GA.) sowie des Zustandes nach dem Rückschnitt auf die Fotos (Bl. 105, 107-110, 126, 131, 141 bis 143 GA.) verwiesen. Seit Errichtung des Hauses 1966/1967 waren die im Sondernutzungsrecht des Klägers stehenden Gartenflächen mit Bäumen bepflanzt. Schon im Jahr 2006 wurden die Bäume auf einen Beschluss zu Top 7 der Eigentümerversammlung vom 11.07.06 gestützt. Das Protokoll lautet hierzu wie folgt:

„Die Eigentümer mögen beschließen, die Bäume rheinseitig mit Ausnahme des höchsten Baumes, der nur am Stamm beschnitten werden soll, alle 2 Jahre auf Dachkantenhöhe zu stutzen. Hierzu zählen auch die Bäume im Eingangsbereich L hinter dem blauen Tor. Der erste Schnitt soll noch im Jahr 2006 erfolgen. Zur Kostenreduzierung erklärt Herr X seine Mithilfe.

Die Bäume werden gestützt. Die Arbeiten werden im Herbst durchgeführt. Bei einer Gegenstimme (Herr L) wurde dieser Beschluss von den übrigen Eigentümern angenommen.“

Der Kläger ist der Ansicht, die beschlossene Maßnahme beinhalte eine zustimmungspflichtige bauliche Veränderung. Sie sei nachteilig (Zerstörung eines harmonischen Erscheinungsbildes, fehlender Schutz seines Sondereigentums vor Sonne, Geräuschen und Wind, Eingriff in sein Sondernutzungsrecht). Der beschlossene Rückschnitt verstoße gegen die Baumschutzsatzung und gegen Grundsätze ordnungsgemäßer Pflege und Erhaltung. Der beschlossene Rückschnitt sei zur Gewährung einer Sicht auf den Rhein nicht erforderlich.

Er behauptet, erstmals im Jahr 2006 sei ein Radikalrückschnitt erfolgt. Zuvor seien lediglich geringfügige baumschützende Maßnahmen an den Bäumen durchgeführt worden.

Der Kläger beantragt sinngemäß,

- wie erkannt -.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten sind der Ansicht, der angefochtene Beschluss beinhalte Maßnahmen ordnungsgemäßer Instandhaltung und Instandsetzung in Form ordnungsgemäßer Pflege des Bewuchses. Durch Ausführung des Beschlusses habe sich der Beschluss hinsichtlich des Rückschnittes erledigt. Eine bauliche Veränderung läge nicht vor, da bereits in der Eigentümerversammlung vom 11.07.06 zu Top 7 beschlossen worden sei, die Bäume alle 2 Jahre zurückzuschneiden.

Das Gericht hat Beweis erhoben gemäß Beweisbeschluss vom 11.09.08. Wegen des Ergebnisses der Beweisaufnahme wird auf das Gutachten des Sachverständigen Dipl.-Ing. M vom 13.02.09 (Bl. 191 ff. GA.) Bezug genommen.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird auf die zwischen den Parteien gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen verwiesen.

Entscheidungsgründe:

Die gemäß § 46 Abs. 1 WEG fristgerecht erhobene begründete Anfechtungsklage hat Erfolg.

Der angefochtene Beschluss ist für ungültig zu erklären. Hinsichtlich der angefochtenen Maßnahme bestand zwar Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümer, indes widerspricht der Beschluss Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung.

Gemäß §§ 21 Abs. 4, Abs. 5 Nr. 2 WEG können die Wohnungseigentümer Maßnahmen ordnungsgemäßer Verwaltung, insbesondere ordnungsgemäßer Instandhaltung und Instandsetzung von Gemeinschaftseigentum beschließen. Dazu gehört auch eine Entscheidung über das Ob und Wie der Pflege eines zum Gemeinschaftseigentum gehörenden Gartens nebst Bäumen. Etwas anderes gilt nur dann, wenn die Teilungserklärung diese Befugnis im Rahmen eines Sondernutzungsrechts einem Sondernutzungsberechtigten eingeräumt hat. Dies ist vorliegend nicht der Fall.

§ 11 Ziffer 4 bestimmt lediglich, dass Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der Sondernutzungsflächen zulasten des Sondernutzungsberechtigten gehen. Diese Bestimmung wurde mit Änderungsurkunde zur Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung vom 14.09.88 zu Ziffer 6 dahin geändert, dass die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung aller unbebauten Grundstücksflächen zulasten der Wohnungseigentümergeinschaft gehen. Wenn aber die Kosten der Gartenpflege zulasten der Wohnungseigentümergeinschaft gehen, bleibt es auch bei der Entscheidungsbefugnis der Wohnungseigentümer gemäß §§ 21 Abs. 4, Abs. 5 Nr. 2 WEG. Denn dies ergibt jedenfalls eine Auslegung der Änderungsurkunde als nächstliegende Bedeutung für einen unbefangenen Beobachter.

Unter Zugrundelegung dessen sind die Wohnungseigentümer vorliegend befugt, Maßnahmen der Instandhaltung und Instandsetzung der auch auf den Sondernutzungsflächen stehenden Bäume zu treffen. Dazu gehört auch die Entscheidung, ob Bäume, die erst in den letzten Jahren so groß geworden sind, dass sie die Sicht auf den Rhein beeinträchtigen, zurückgeschnitten werden. Die Gemeinschaft kann dies im Rahmen des ihr zustehenden Ermessensspielraums beschließen, wobei auch die besondere Lage des Grundstücks zum Rhein hin

beachtet werden kann und muss. Ungeachtet dessen muss aber die beschlossene Maßnahme, hier der Rückschnitt, Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechen, d. h. die beschlossene Rückschnittmaßnahme darf nicht gegen die Baumschutzsatzung verstoßen und muss ordnungsgemäßer Baumpflegemaßnahmen entsprechen.

Nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme haben die Beklagten aber nicht bewiesen, dass der beschlossene jährliche Rückschnitt ordnungsgemäßer Pflege der Bäume entspricht. Der Sachverständige hat ausgeführt, dass nach den anerkannten Regeln der Technik oberstes Ziel der Baumpflege ist, möglichst vitale und gesunde sowie verkehrssichere Bäume zu erreichen. Eingriffe wie Schnitt und andere Pflegemaßnahmen sollen daher möglichst gering gehalten werden, um dem Baum eine möglichst natürliche und artgerechte Entwicklung seiner Krone zu ermöglichen. Von diesen an der Physiologie des Baumes ausgerichteten Vorgaben kann aus gestalterischen Gründen im Garten abgewichen werden, wenn z. B. durch regelmäßigen Rückschnitt eine bestimmte Kronenform erzielt werden soll (Formschnitt). So kann aus gärtnerisch fachlich und gestalterischer Sicht ein Formschnitt geschehen, um eine bestimmte Kronenform wie z. B. eine Kugel, eine Pyramide oder eine Kastenform zu erreichen oder um der Baumkrone aus gestalterischen, ästhetischen oder funktionalen Gründen eine bestimmte andere Form zu geben. Bei solchen Pflegeschnitten ist aus fachlicher Sicht stets zu berücksichtigen, dass die Bäume aufgrund ihrer Langlebigkeit das gestalterische Gerüst einer Gartenanlage darstellen. Schnittmaßnahmen an Bäumen sind daher so auszurichten, dass diese herausragende Funktion dauerhaft erhalten bleibt und so optimiert wird. Auch ist bei bestimmten Maßnahmen und Bäumen zu beachten, ob der betroffene Baum schnittverträglich ist und somit seine Gesundheit und Vitalität auch langfristig nicht leidet.

Diese Grundsätze der anerkannten Regeln der Technik für die Ausführung von Baumschnittmaßnahmen hat er mit den beschlossenen und anlässlich des Ortstermins festgestellten Rückschnittmaßnahmen verglichen. Dabei hat er festgestellt, dass statt Schnittmaßnahmen eine Kappung der Bäume stattgefunden hat. Diese Kappung hat er als einen gravierenden Eingriff gewertet, weil die Schnittmaßnahmen zu einer Verwundung führen, die die Gefahr von Schimmelpilzansiedlung beinhaltet. Aus dem Vergleich der in der Akte befindlichen Fotos hat er zudem festgestellt, dass der im Jahr 2008 durchgeführte Rückschnitt deutlich tiefer ist als der in den Jahren zuvor erfolgte Rückschnitt. Angesichts dessen kam er zu dem Ergebnis, dass im Jahr 2008 eine Kappung stattgefunden hat. Diese Kappung hat er als nicht der ordnungsgemäßen Pflege der Bäume entsprechend sachverständig gewertet.

Die hierzu getroffenen Feststellungen des Sachverständigen haben die Parteien nicht angegriffen. Die Beklagten haben lediglich ausgeführt, dass nach fachlicher Einschätzung des Sachverständigen eine Gefährdung der Bäume nicht absehbar sei. Dies ist jedoch unerheblich. Der Sachverständige hat die beschlossene Rückschnittmaßnahme sowie den bereits erfolgten Rückschnitt als nicht Grundsätzen ordnungsgemäßer Pflege bewertet. Damit entspricht der Beschluss nicht Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung.

Sofern der Kläger das Gutachten angegriffen hat, betraf das die weitere Beweisfrage zur Behauptung des Klägers, dass der beschlossene jährliche Rückschnitt der Baumschutzsatzung der Stadt ... widerspreche. Zu den Behauptungen des Klägers bedurfte es jedoch keiner weiteren Beweisaufnahme mehr, nachdem die Beklagten

den Beweis für ihre Behauptung, dass der beschlossene Rückschnitt Grundsätzen ordnungsgemäßer Pflege der Bäume entspricht, nicht geführt haben.

Die Beklagten können sich auch nicht auf den Beschluss der Eigentümerversammlung vom 11.07.06 zu Top 7 berufen. Denn durch den hier angefochtenen Beschluss wurde dieser Beschluss gerade abgeändert. Denn mit dem angefochtenen Beschluss haben die Wohnungseigentümer gerade in Abänderung des Beschlusses vom 11.07.06 einen jährlichen Rückschnitt und zudem einen Rückschnitt auf der Höhe des unteren Flachdaches beschlossen.

Dem Anfechtungsantrag fehlt auch nicht das Rechtsschutzbedürfnis. Durch den ausgeführten Rückschnitt hat sich der angefochtene Beschluss nicht erledigt. Denn durch Ausführung der beschlossenen Maßnahme tritt Erledigung nur dann ein, wenn ein weiteres Tätigwerden nicht mehr in Betracht kommt, der Kläger auf eine Rückgängigmachung verzichtet oder diese z. B. wegen eines unverhältnismäßigen Aufwandes ausgeschlossen ist bzw. ein Schutz zwischen Interesse an der rückwirkenden Ungültigkeitserklärung nicht besteht (vgl. Bärman, WEG, 10. Aufl., § 46 Rn. 90).

Dies ist vorliegend aber nicht der Fall, zum einen weil die Gemeinschaft einen jährlichen Rückschnitt beschlossen hat und zum anderen, weil aufgrund des bereits durchgeführten Rückschnitts unter Umständen auch Schadensersatzansprüche in Betracht kommen können.

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 91 Abs. 1, 709 ZPO.

Der Streitwert wird auf 3.000,- Euro festgesetzt.