

Oberlandesgericht Köln

BESCHLUSS

§§ 22 Abs. 1, 23 Abs. 2 WEG

1. **Das Fällen von Bäume in einer Wohnungseigentumsanlage kann den optischen Gesamteindruck der Anlage verändern, so dass ein Ausschluß vermeintlich nicht betroffener Eigentümer von der Abstimmung gem. § 22 Abs.1 S.2 WEG nicht zulässig wäre.**
2. **Sind die Bäume als Singularpflanzen charakteristisch für den optischen Eindruck der Wohnanlage und/oder den diese umgebenden Garten oder Park, so wird deren vollständige Abholzung einer baulichen Veränderung gem. § 22 WEG entsprechen.**
3. **Dann bedürfte eine Beschlussfassung zur Entfernung der Bäume einer Vereinbarung aller Eigentümer nach § 22 Abs. 1 WEG, sofern nicht eine Entbehrlichkeit der Zustimmung gem. §§ 22 Abs.1 S. 2, 14 WEG vorliegt. Die Voraussetzungen hierzu könnten gegeben sein, wenn die Bäume nicht mehr standsicher sind.**
4. **Anders stellt sich hingegen die Rechtslage dar, wenn die zu entfernenden Bäume Bestandteil einer Parkanlage mit einer oder gar mehreren großen Baumgruppen sind, so dass ihr Entfernen zwar an der konkreten Stelle eine Lücke hinterläßt, dies auf den Gesamteindruck der Wohn- und Gartenanlage indes keine nachhaltige Auswirkung hat.**
5. **Werden die in einer Einladung angekündigten Beschlussfassungen noch getrennt aufgeführt, so widerspricht es nicht der Vorschrift des § 23 Abs. 2 WEG, wenn die Beschlüsse in der Versammlung nach entsprechender Abstimmung gleichzeitig diskutiert und zur Abstimmung gestellt werden, da der zur Abstimmung gestellte Punkt bereits in der Einberufung bezeichnet worden ist (vgl. Bärmann/Pick/Merle, WEG, 7.Aufl., §§ 23 Rz. 68).**

OLG Köln, Beschluß vom 29.01.1999; Az.: 16 Wx 208/98

Auf die sofortige weitere Beschwerde der Ag. vom 10.12.1998 wird der Beschluss der 29. Zivilkammer des LG Köln vom 16.11.1998 - 29 T 273/98 - aufgehoben und die Sache zur erneuten Behandlung und Entscheidung - auch über die Kosten des Verfahrens der weiteren Beschwerde - an das LG zurückverwiesen.

Gründe:

I.

Ast. und Ag. sind Miteigentümer der 1972 fertiggestellten Wohnungseigentumsanlage G. in K., die in ihrem Gartenbereich einen parkähnlichen Charakter aufweist und über alten Baumbestand verfügt. Hierzu gehören 3 mindestens 30 Jahre alte, ca. 12-13 m hohe Ahornbäume.

In einer außerordentlichen Eigentümerversammlung am 31.3.1998 faßte die Eigentümerversammlung zu TOP 2 und 3 mit Mehrheit (10 : 8 Stimmen bei 4 Enthaltungen) folgenden Beschluss:

“Die 3 Ahornbäume sollen gefällt werden. Über die Ersatzbepflanzung von 5 bis 6 Bäumen mit einem Stammumfang von 20 bis 25 cm soll der Verwalter schnell ein Angebot einholen. Der Standort für die Pflanzung der 5 bis 6 neuen Bäume soll zu gegebener Zeit vor Ort unter Beteiligung der Wohnungseigentümer erfolgen “.

Diese Beschlußfassung haben die Ast. mit der Begründung angefochten, die mindestens 70 Jahre alten noch gesunden Bäume bestimmten den optischen Eindruck der Anlage nachhaltig und deren Entfernung stelle eine bauliche Veränderung dar. Erhebliche Beeinträchtigungen, insbesondere bezüglich des Lichteinfalls, gingen von den Bäumen nicht aus. Im übrigen könnten Lichtbeeinträchtigungen durch Auslichten beseitigt werden. Auch hätte die Beschlußfassung zwingend mit einem Beschluss zur Ersatzbepflanzung verbunden werden müssen. Die Verwaltung sei von der Eigentümerversammlung nicht ermächtigt worden, bereits eine Erlaubnis für das Fällen der Bäume einzuholen; tatsächlich liegt eine solche von der Unteren Landschaftsbehörde der Stadt vom 19.1.1998 vor, befristet bis 19.1.1999 und auf Antrag verlängerbar (Bl. 20 d.GA).

Das AG hat mit Beschluss vom 27.7.1998 den angefochtenen Beschluss für ungültig erklärt und sich hierbei im wesentlichen der Argumentation der Ast. angeschlossen. Mit sofortiger Beschwerde haben die Ag. auf die erheblichen Beeinträchtigungen des Lichteinfalls hingewiesen, sowie vorgetragen, dass von den nicht mehr standfesten Bäumen eine bedeutende Gefahr ausgehe, da sie auf die Terrassen der beteiligten Eigentümer stürzen und dort Schaden anrichten könnten. Dies habe der Sachbearbeiter der Unteren Landschaftsbehörde bestätigt. Ein Beschneiden sei zur Gefahrenabwehr nicht ausreichend.

Das LG hat mit Beschluss vom 16.11.1998 die amtsgerichtliche Entscheidung bestätigt und im wesentlichen ausgeführt, das Fällen von Bäumen beinhalte eine bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums und bedürfe deshalb einer einstimmigen Beschlußfassung. Diese grundsätzlich erforderliche Vereinbarung (§ 22 Abs. 1 WEG) könne allenfalls bei Vorliegen besonderer Gründe und bei gleichzeitiger Beschlußfassung über eine Ersatzbepflanzung entbehrlich sein. Ob die erste Voraussetzung vorliege, könne dahin stehen. Hier fehle bereits ein verbindlicher Beschluss zur Ersatzbepflanzung. Dagegen richtet sich die sofortige weitere Beschwerde, die geltend macht, das Beschwerdegericht habe nicht hinreichend die Beeinträchtigungen durch den Baumbestand, insbesondere die von ihm ausgehenden Gefahren gewürdigt, und hätte sich selbst ein Bild von den bestehenden Verhältnissen machen müssen.

II.

Die gem. §§ 45 Abs.1 WEG, 27, 29 FG in förmlicher Hinsicht nicht zu beanstandende Beschwerde führt zur Aufhebung des landgerichtlichen Beschlusses und zur Zurückverweisung der Sache an das LG.

Die Entscheidung des Beschwerdegerichts ist nicht frei von Rechtsfehlern. Das LG hat den Begriff der "baulichen Veränderung" (§§ 22 Abs.1 WEG) für die am 31.3.1998 beschlossene Maßnahme nicht hinreichend gewürdigt und dementsprechend nicht berücksichtigt, dass je nach Sachlage, so beispielsweise bei Gefahreintritt, auch durch eine Mehrheitsentscheidung die Entfernung von Bäumen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Verwaltung nach §§ 21 Abs. 3, 4 und 5 WEG gerechtfertigt ist und darüber entschieden werden kann, ohne dass zugleich eine Ersatzbepflanzung beschlossen werden muss. Vor einer abschließenden Entscheidung über die Wirksamkeit des angegriffenen Beschlusses bedarf es indes noch weiterer Sachaufklärung.

Es handelt sich um einen formal nicht angreifbaren Mehrheitsbeschluss, §§ 25 Abs. 2, 3 WEG.

Abstimmungsberechtigt über die Gestaltung der im Gemeinschaftseigentum stehenden Gartenanlage sind sämtliche Miteigentümer und nicht nur die unmittelbar von dem Baumwuchs betroffenen Eigentümer, wie die Ag. meinen, da es sich hier um die Verwaltung gemeinschaftlichen Eigentums handelt, § 21 Abs.1 WEG. Unabhängig von der Frage, ob die beabsichtigte Maßnahme eine bauliche Veränderung darstellt, worauf noch einzugehen ist, kann das Fällen der Bäume den optischen Gesamteindruck der Anlage verändern, so dass ein Ausschluss vermeintlich nicht betroffener Eigentümer von der Abstimmung gem. § 22 Abs.1 S.2 WEG nicht zulässig wäre.

Die zu der Stimmabgabe der Eigentümer T. und L. geschilderten Umstände bleiben für die Mehrheitsverhältnisse ohne Bedeutung. Die von dem Wohnungseigentümer T. erteilte Vollmacht gegenüber Frau E. ist wirksam; sie enthielt keinerlei inhaltliche Weisungen (vgl. Bl. 55 d.GA). Die von ihm nach Stimmabgabe erklärte Anfechtung bleibt deshalb ohne rechtliche Auswirkung. Die Anfechtungserklärung lässt nicht erkennen, auf welchen Anfechtungsgrund (§§ 119 ff BGB) sie gestützt werden soll, obgleich die Ag. mit Schriftsatz vom 21.7.1998 u.a. auf diesen Punkt hingewiesen haben. Auf die weitere Frage, ob die Eigentümerin L. als zum einen hälftige Miteigentümerin, zum anderen Alleineigentümerin einer Wohnung bei einer Abstimmung nach Kopfteilen über ein oder zwei Stimmen verfügt (vgl. dazu Bärmann/Pick/Merle, WEG, 7.Aufl., §§ 25, Rz. 49 f), kommt es dann nicht mehr an. Denn selbst wenn, wie geltend gemacht, sie mit nur einer Stimme an der Abstimmung teilgenommen haben sollte, hätte eine zweite Stimmabgabe im ablehnenden Sinne lediglich die Anzahl der Ablehnungen erhöht, ohne die Mehrheitsverhältnisse entscheidend zu ändern.

Nicht zu beanstanden ist die zusammenfassende Abstimmung zu TOP 2 und 3 der Einladung. Ein Verstoß gegen § 23 Abs. 2 WEG ist darin nicht erkennbar. Die in der Einladung vom 12.3.1998 noch getrennt aufgeführten Punkte 2) und 3) (Entfernung und Stutzen von 4 Ahornbäumen) sind in der Versammlung nach entsprechender Abstimmung gleichzeitig diskutiert und zur Abstimmung gestellt worden (vgl. Protokoll, Bl. 6 d.GA). Damit ist der Vorschrift des § 23 Abs.2 WEG Genüge getan, da der zur Abstimmung gestellte Punkt bereits in der Einberufung bezeichnet worden ist (vgl. Bärmann/Pick/Merle, WEG, 7.Aufl., §§ 23 Rz. 68). Hingegen ist es unschädlich, wenn über in der Einladung bezeichneten TOPs keine Abstimmung erfolgt, abgesehen davon, dass hier die beiden Punkte in der

Versammlung durch entsprechenden Beschluss zusammengefaßt worden sind, was im übrigen auch in der Sache sinnvoll war (vgl. Protokoll v. 31.3.1998 , Bl. 6 d.GA).

Der Beschluss vom 31.3.1998 kann auch nicht schon deshalb beanstandet werden, weil die öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen für ein Fällen der Bäume nicht (mehr) vorliegen. Vielmehr ergibt sich aus dem Bescheid der Stadt Köln vom 19.1.1998 (Bl. 20 d. GA), dass die geplante Maßnahme nicht der städtischen Baumschutzsatzung widerspricht. Auch der dort in Ziff.4 unter 1. geregelte Fristablauf steht nicht entgegen. Obgleich die Jahresfrist für die Durchführung inzwischen abgelaufen ist, kann diese Frist auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden, so dass von einer Bewilligung der Fristverlängerung, sofern dies von der Eigentümergemeinschaft gewollt wird, ausgegangen werden kann.

Daß die Verwaltung die öffentlich-rechtliche Erlaubnis für die Entfernung der Bäume bereits ohne Auftrag der Wohnungseigentümergemeinschaft eingeholt hat, spielt hier für die Frage der Wirksamkeit des Beschlusses vom 31.3.1998 keine Rolle.

Zu beanstanden ist indes, dass das Beschwerdegericht ohne nähere Prüfung der örtlichen Umstände davon ausgeht, die geplante Entfernung der 3 Ahornbäume stelle in jedem Fall eine bauliche Veränderung i.S. des § 22 Abs. 1 WEG dar. Die Beurteilung der Frage, ob das Fällen von Bäumen einer Vereinbarung iSd. § 10 WEG bedarf, hängt hingegen davon ab, ob die betroffenen Bäume den Gesamteindruck der Wohnanlage entscheidend prägen, mithin ist diese Frage also nach den Umständen des Einzelfalles zu entscheiden. Dementsprechend wird die Frage in der Rechtsprechung auch verschieden beantwortet (z.B. verneinend: BayObLG, NJW-RR 96, 1166; bejahend: OLG Düsseldorf NJW-RR 94, 1167 für das Abholzen des gesamten Baumbestandes; LG Frankfurt, NJW-RR 90, 24). Sind die Bäume, insbesondere als Singularpflanzen, charakteristisch für den optischen Eindruck der Wohnanlage und/oder den diese umgebenden Garten oder Park, so wird deren vollständige Abholzung einer baulichen Veränderung entsprechen. Mit dieser Maßnahme ist dann nämlich eine auf Dauer angelegte gegenständliche Veränderung realer Teile des Gemeinschaftseigentums verbunden, und zwar die Veränderung des Charakters der vorhandenen Gartenanlage (vgl. OLG Düsseldorf, aaO.). Anders stellt sich hingegen die Rechtslage dar, wenn die zu entfernenden Bäume Bestandteil einer Parkanlage mit einer oder gar mehreren großen Baumgruppen sind, so dass ihr Entfernen zwar an der konkreten Stelle eine Lücke hinterläßt, dies auf den Gesamteindruck der Wohn- und Gartenanlage indes keine nachhaltige Auswirkung hat. In einem solchen Fall betrifft die Entfernung der Bäume die gärtnerische Gestaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und kann bei Vorliegen eines sachlichen Grundes als Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung mit Stimmenmehrheit beschlossen werden (vgl. BayObLG, NJW-RR 96, 1166; NJW-RR 91, 1362).

Im vorliegenden Fall fehlen ausreichende Feststellungen dazu, ob die 3 Ahornbäume wesentlich prägenden Charakter für den Gesamteindruck der Anlage haben. Dies läßt sich weder den Feststellungen des Beschwerdegerichts, noch dem Akteninhalt als unstrittige Tatsache entnehmen. Sollte dies der Fall sein, so bedürfte eine Beschlußfassung zur Entfernung der Bäume einer Vereinbarung aller Eigentümer nach § 22 Abs. 1 WEG, sofern nicht eine Entbehrlichkeit der Zustimmung gem. §§ 22 Abs.1 S. 2, 14 WEG vorliegt. Die Voraussetzungen hierzu

könnten gegeben sein, wenn die Bäume tatsächlich nicht mehr standsicher sein sollten, wie die Ag. in ihrem Schriftsatz vom 9.11.1998 behaupten, und deshalb eine Gefahr für die in im Umkreis befindlichen Eigentumswohnungen sowie Teile des Gemeinschaftseigentums darstellen. Sollte sich dieses Vorbringen als zutreffend erweisen, was das LG durch Einholung eines Sachverständigengutachtens wird feststellen müssen, so sind die übrigen Wohnungseigentümer verpflichtet, nach §§ 14 Nr. 1, Nr. 3 WEG die Abholzung zu dulden. Entgegen der Meinung des Beschwerdegerichts besteht in diesem Fall, d.h. bei Vorliegen einer akuten Gefahr für Teile des Gemeinschaftseigentums sowie für Sondereigentum, keine Verpflichtung der Wohnungseigentümergeinschaft, zugleich mit der Entfernung der Bäume über eine Ersatzbepflanzung zu entscheiden. Vielmehr könnte die Wohnungseigentümergeinschaft dann mit Stimmenmehrheit wirksam allein über die Entfernung der Bäume entscheiden. Denn den von der Gefahr umstürzender Bäume bedrohter Wohnungseigentümer steht gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft ein Anspruch auf Beseitigung dieser Bäume gem. § 1004 Abs.1 S. 1 BGB zu (vgl. dazu auch OLG Düsseldorf, NJW-RR 94, 1167= ZMR 94, 378).

Sollte sich die von den Antragsgegnern behauptete Gefahrensituation nicht nachweisen lassen, so kann der angegriffene Beschluss sich dennoch als wirksam nach § 21 Abs. 3 WEG erweisen. Dies ist dann der Fall, wenn auf Grund des Gesamtbildes der Wohnanlage die hier interessierenden Bäume deren Charakter nicht entscheidend prägen, so dass ihr Entfernen sich als ordnungsgemäße Instandhaltung oder Instandsetzung erweist, §§ 22 Abs.1 S.1 WEG. In den Rahmen einer ordnungsgemäßen Verwaltung fallen regelmäßig die üblichen Gartenpflegearbeiten und sowie die gärtnerische Gestaltung, wenn mit ihnen der ursprüngliche Gesamteindruck der Gartenanlage nicht verändert wird (vgl. Bärmann/Pick/Merle, WEG, 7. Aufl., §§ 21, Rz. 123). Deshalb ist in diesem Zusammenhang zunächst zu prüfen, ob und in welchem Umfang in den letzten Jahren durch den Wuchs der Bäume der ursprüngliche Gesamteindruck und - damit verbunden - die Lichtverhältnisse in den angrenzenden Wohnungen erheblich verändert worden sind. Allerdings ist - bevor über eine Entfernung der Bäume eine wirksame Beschlußfassung erfolgen kann - zunächst die Möglichkeit eines Rückschnitts und Auslichtens der Bäume als minder schwere Maßnahme zu erwägen (vgl. BayObLG, WE 95, 345). Ob dies möglich und gärtnerisch sinnvoll ist, worüber die Beteiligten streiten, wird ebenfalls durch ein Sachverständigengutachten zu klären sein.

Sollte sich wegen einer erheblichen Veränderung des ursprünglichen Zustandes und einer deutlichen Verschlechterung des Lichteinfalls die Notwendigkeit der Abholzung der Bäume ergeben, so genügt die am 31.3.1998 erfolgte Beschlußfassung ordnungsgemäßer Verwaltung. Entgegen der Meinung der Vorinstanzen muss ein solcher Beschluss nicht notwendig mit einer weiteren Beschlußfassung zu einer konkreten Neubepflanzung verbunden sein. Der hier vorliegende Beschluss steht in Einklang mit der öffentlich-rechtlichen Erlaubnis vom 19.1.1998 und sieht bereits eine Neubepflanzung vor. Zwar sind, wie das Amts- und LG zu Recht betonen, deren Einzelheiten noch nicht geregelt. Das ist indessen unschädlich, da bereits mit dem vorliegenden Beschluss zugunsten der Wohnungseigentümer ein Anspruch auf Durchführung einer Neupflanzung begründet wird. Diesen können die Eigentümer gegebenenfalls gegenüber der Verwaltung einklagen.

Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlaßt. Das LG wird auch über die Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens zu entscheiden haben.

