

Amtsgericht Hamburg- Barmbek

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 14 Nr. 1, 15 Abs. 2 WEG, 910 BGB

- 1. Nach § 15 Abs. 2 WEG können die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit einen der Beschaffenheit des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechenden ordnungsgemäßen Gebrauch beschließen. Der Zulässigkeit einer solchen Gebrauchsregelung steht nicht entgegen, dass das insoweit in Rede stehende Gemeinschaftseigentum mit einem Sondernutzungsrecht belegt ist.**
- 2. Der Wirksamkeit dieses Beschlusses steht auch nicht entgegen, dass eine Umsetzung gegebenenfalls noch bestimmter öffentlich-rechtlicher Gestattungen (Baumschutzverordnung) bedarf. Der Ordnungsgemäßheit der getroffenen Regelung stünde das indes allenfalls dann entgegen, wenn ausgeschlossen werden könnte, das erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen insoweit erlangt werden können.**
- 3. Die Möglichkeit einer Ersatzvornahme wird erst dann eröffnet, wenn dem Verpflichteten zuvor eine Frist zur Erfüllung seiner Verpflichtung gesetzt worden ist. Ein solches Prozedere sieht etwa § 910 BGB für die vergleichbare nachbarrechtliche Konstellation eines Überhanges vor. Die Einräumung einer solchen Möglichkeit der Pflichterfüllung gebietet auch das gemeinschaftsrechtliche Treueverhältnis.**
- 4. Wird die beschlossene Ersatzvornahme regelmäßig nur unter Betreten der mit einem Sondernutzungsrecht belegten Fläche des Miteigentümers möglich sein, ist dies gegen den Willen des jeweiligen Miteigentümers nur aufgrund eines entsprechenden Duldungstitels möglich sein.**

AG Hamburg-Barmbek, Urteil vom 17.09.2014; Az.: 882 C 23/13

Tenor:

1. Der in der Eigentümerversammlung am 19.06.2013 zu Tagesordnungspunkt 11 a. gefasste Beschluss wird für ungültig erklärt, soweit er die folgende Regelung enthält:

"Sollte der Bewuchs die Erdgeschosslinie überschreiten, ist die Hausverwaltung durch die Eigentümergemeinschaft dazu ermächtigt, den Rückschnitt dem zuständigen Gartenpflegeunternehmen ohne erneute Beschlussfassung als Auftrag zu übergeben. Die hierfür entstehenden Kosten werden den jeweiligen Eigentümern in Rechnung gestellt."

2. Im übrigen wird die Klage abgewiesen.

3. Die Kosten des Rechtsstreits werden gegeneinander aufgehoben.

4. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Beide Parteien können die Vollstreckung des jeweiligen Vollstreckungsgläubigers durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des aufgrund des Urteils vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht der jeweilige Vollstreckungsgläubiger vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des zu vollstreckenden Betrags leistet.

Tatbestand:

Die Parteien sind Mitglieder der im Passivrubrum näher bezeichneten Wohnungseigentümergeinschaft.

Der Kläger hat das Sondereigentum an den im Erdgeschoss belegenen Wohnungen mit den Nummern sieben und acht. Beiden Sondereigentumseinheiten ist das Sondernutzungsrecht an Gartenflächen zugeordnet worden.

In der Eigentümerversammlung vom 19.06.2013 fasste die Eigentümergeinschaft zu Tagesordnungspunkt 11a den folgenden Beschluss:

"Beratung und Beschlussfassung über regelmäßige Pflege sowie regelmäßigen Rückschnitt der Bepflanzungen im Erdgeschoss auf Sonder- und Gemeinschaftseigentum. Wobei der Bewuchs die Deckenhöhe einer Erdgeschoßwohnung nicht überschreiten darf. Ein Rückschnitt hat regelmäßig zu erfolgen. Sollte der Bewuchs die Erdgeschosslinie überschreiten, ist die Hausverwaltung durch die Eigentümergeinschaft dazu ermächtigt, den Rückschnitt dem zuständigen Gartenpflegeunternehmen ohne erneute Beschlussfassung als Auftrag zu übergeben. Die hierfür entstehenden Kosten werden den jeweiligen Eigentümern in Rechnung gestellt."

Die Versammlung fand in einem Nebenraum des Restaurants statt. Während der Versammlung stand überwiegend die Tür zum Haupt Restaurant offen.

Auf dem Sondernutzungsrecht des Klägers stehen Bäume, die die in dem Beschluss vorgegebene Höhe bereits überschreiten.

Der Kläger macht geltend, der Beschluss sei wegen Verstoßes gegen das Gebot der Nichtöffentlichkeit unwirksam. Er schränke darüber hinaus das Sondernutzungsrecht des Klägers unangemessen ein. Den Nutzern der Wohnungen im ersten Obergeschoss werde das freie Blickfeld durch den Bewuchs nicht beschränkt, wenn dieser über die Erdgeschoßhöhe hinausreiche. Auch eine Verschattung sei nicht zu besorgen. Es sei zu beanstanden, dass eine Ersatzvornahme ohne Abmahnung erfolgen könne. Auch die Betretungsmöglichkeit durch das zu beauftragende Unternehmen schränke den Kläger in seinem Sondernutzungsrecht weiter ein.

Der Kläger beantragt,

den in der Versammlung vom 19.06.2013 gefassten Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft, zu Tagesordnungspunkt 11a. für ungültig zu

erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagte ist der Auffassung, die Eigentümerversammlung könne ohne weiteres im Rahmen einer ordnungsgemäßen Verwaltung darüber beschließen, welche Höhe Bepflanzungen im Gemeinschaftseigentum nicht überschreiten sollen.

Der Beschluss sage nichts darüber aus, ob und welches Prozedere die Verwaltung gegebenenfalls vor Einschaltung eines Gärtners einzuhalten hätte.

Entscheidungsgründe:

I.

Die Klage ist zulässig, sie ist jedoch nur in dem tolerierten Umfang begründet.

1.) Der Beschluss ist für ungültig zu erklären, soweit er im zweiten Teil eine Ermächtigung an die Hausverwaltung enthält, bei Überschreitung der beschlossenen Wuchshöhe den Rückschnitt ohne weiteres einem Gartenpflegeunternehmen zur Durchführung zu belassen und die hierfür entstehenden Kosten den Eigentümern in Rechnung zu stellen. Dieser Beschlussteil entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Es entspricht einem allgemeinen, in dem Grundsatz von Treu und Glauben fußenden Rechtsgrundsatz, dass die Möglichkeit einer Ersatzvornahme erst dann eröffnet wird, wenn dem Verpflichteten zuvor eine Frist zur Erfüllung seiner Verpflichtung gesetzt worden ist. Ein solches Prozedere sieht etwa § 910 BGB für die vergleichbare nachbarrechtliche Konstellation eines Überhanges vor. Die Einräumung einer solchen Möglichkeit der Pflichterfüllung gebietet auch das gemeinschaftsrechtliche Treueverhältnis. Der Unwirksamkeit steht auch nicht entgegen, dass - wie die Beklagten geltend machen - die Verwaltung in Ermangelung einer anderweitigen Regelung des Beschlusses eine entsprechende Aufforderung ausbringen könnte. Entscheidend ist, dass der Beschluss eine entsprechende Ermächtigung der Verwaltung ausspricht, ohne dies an eine vorherige Abmahnung / Erfüllungsaufforderung zu knüpfen. Eine so weit gehende Ermächtigung entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung nicht.

Darüber hinaus steht der getroffenen Regelung auch entgegen, dass die beschlossene Ersatzvornahme regelmäßig nur unter Betreten der mit einem Sondernutzungsrecht belegten Fläche des Miteigentümers möglich sein wird. Eine solche wird jedoch gegen den Willen des jeweiligen Miteigentümers nur aufgrund eines entsprechenden Duldungstitels möglich sein.

2.) Soweit die Eigentümergemeinschaft einen Beschluss über die Höhe des Bewuchses auf den Gemeinschaftsflächen getroffen hat, ist dieser wirksam.

Der Wirksamkeit des Beschlusses steht insbesondere nicht entgegen, dass die Tür

zu dem Raum, in dem die Versammlung stattgefunden hat, offen gestanden hat. Es kann dahinstehen, ob dies dazu geführt hat, dass die Erörterungen der Wohnungseigentümergeinschaft durch Außenstehende wahrgenommen werden konnten und damit ein Verstoß gegen das Gebot der Nichtöffentlichkeit gegeben ist. Jedenfalls ist nicht dargelegt oder sonst ersichtlich, dass sich dies auf das Entscheidungsergebnis ausgewirkt hätte.

Der Beschluss ist insoweit auch inhaltlich nicht zu beanstanden. Er entspricht namentlich den Anforderungen des § 15 Abs. 2 WEG und den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung. Nach § 15 Abs. 2 WEG können die Wohnungseigentümer durch Stimmenmehrheit einen der Beschaffenheit des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechenden ordnungsgemäßen Gebrauch beschließen. Der Zulässigkeit einer solchen Gebrauchsregelung steht nicht entgegen, dass das insoweit in Rede stehende Gemeinschaftseigentum - wie hier - mit einem Sondernutzungsrecht belegt ist. Denn dieses befugt den Sondernutzungsberechtigten zwar zur Nutzung unter Ausschließung der anderen Wohnungseigentümer, es belässt aber die grundsätzliche Gebrauchsregelungsbefugnis in Bezug auf dieses Gemeinschaftseigentum bei der Eigentümergeinschaft; insoweit unterliegt das Sondernutzungsrecht der Regelungskompetenz nach § 15 Abs. 2 WEG.

Eine Gebrauchsregelung nach § 15 Abs. 2 ist ordnungsgemäß, die unter Berücksichtigung der Beschaffenheit des Gegenstandes dem Gebot gegenseitiger Rücksichtnahme und billigem Ermessen entspricht. Das setzt insbesondere voraus, dass sie die maßgebliche Zweckbestimmung beachtet, dass das Rücksichtnahmegebot des § 14 Nr. 1 wahr, nicht willkürlich ist und gesetzliche Vorschriften beachtet. Insoweit sind die konkreten Umstände des Einzelfalls unter Berücksichtigung der Beschaffenheit und Zweckbestimmung des Gemeinschaftseigentums bei Beachtung des Gebots der allgemeinen Rücksichtnahme in Abwägung der allseitigen Interessen zu ermitteln. Dabei steht der Wohnungseigentümersammlung ein nicht unerheblicher Ermessensspielraum zu. Nach diesen Grundsätzen ist die von der Eigentümersammlung getroffene Gebrauchsregelung nicht zu beanstanden. Sie belässt den Sondernutzungsberechtigten an den Gartenflächen vor den Erdgeschosswohnungen in hinreichender Weise die Möglichkeit einer gärtnerischen Gestaltung dieser Flächen und trägt damit der Beschaffenheit des mit einem Sondernutzungsrecht belegten Gemeinschaftseigentums als Gartenflächen hinreichend Rechnung. Sie berücksichtigt zugleich die Interessen der mit bodentiefen Fenstern in Richtung auf die streitgegenständlichen Außenflächen ausgestatteten Wohnungen im ersten Obergeschoss an einer auch im unteren Bereich dieser Fenster offenen Situation. Dabei kommt es in diesem Zusammenhang nicht allein auf die Frage einer Verschattung oder einer unmittelbaren Sichtbehinderung an; ausschlaggebend ist für die Sondereigentümer dieser Wohnungen auch die Erfüllung der mit bodentiefen Fenstern regelmäßig verknüpften Erwartung eines entsprechenden offenen Raums im Außenbereich. Insoweit darf die Eigentümergeinschaft in ihre Abwägung sicherlich einbeziehen, dass bei zunehmender Höhe der vorhandenen Anpflanzung dies erhebliche Gestaltungswirkung auf die im ersten Obergeschoss belegenen Wohnungen hat. Die Abwägung zwischen den Interessen der Sondernutzungsberechtigten im Erdgeschoss an möglichst weitgehenden gärtnerischen Gestaltungsmöglichkeiten einerseits und der Sondereigentümer im ersten Obergeschoss an einer Freihaltung

des vor ihren Fenstern liegenden Luftraums im Bereich des Gemeinschaftseigentums kann die Wohnungseigentümergeinschaft sicherlich mit unterschiedlichen Ergebnissen vornehmen. Die von ihr hier gemäß § 15 Abs. 2 Wohnungseigentümergebiet durch Stimmenmehrheit vorgenommene Entscheidung liegt innerhalb des der Eigentümergeinschaft zustehenden Ermessensspielraums.

Der Beschluss konnte insoweit trotz der Unwirksamkeit des Beschlusses im übrigen (vergleiche dazu oben unter 1.) aufrechterhalten bleiben. Es handelt sich um eine abtrennbare Regelung, die ihre Sinnhaftigkeit auch ohne Gültigkeit der Regelungen über eine Ermächtigung der Verwaltung zu einer Ersatzvornahme entfaltet.

Der Wirksamkeit dieses Beschlusses steht auch nicht entgegen, dass eine Umsetzung gegebenenfalls noch bestimmter öffentlich-rechtlicher Gestattungen (Baumschutzverordnung) bedarf. Die Regelung betrifft eine verbindliche Willensbildung der Eigentümergeinschaft in Bezug auf die einzuhaltende Höhe von Bepflanzungen. Dass bei deren Umsetzung öffentlich-rechtliche Bestimmungen einzuhalten sind, versteht sich ohne weiteres. Der Ordnungsgemäßheit der getroffenen Regelung stünde das indes allenfalls dann entgegen, wenn ausgeschlossen werden könnte, dass erforderliche öffentlich-rechtliche Genehmigungen insoweit erlangt werden können. Es ist indes weder dargelegt noch sonst ersichtlich, dass dies der Fall ist.