

AG Hannover, Urteil vom 25.02.2011, 481 C 27/11

§ 21 Abs 5 Nr 2 WEG, § 43 Nr 4 WEG

Tenor

1. Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 8.12.2010 zu TOP 4 (Pflege des Grundstücksstreifens zwischen Sondernutzungsrechten und Fußweg an der Feuerwehrezufahrt) wird für ungültig erklärt.
2. Die Kosten des Rechtsstreits tragen die Beklagten als Gesamtschuldner.
3. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagten können die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung oder Hinterlegung in Höhe von 110% abwenden, wenn nicht der Kläger vor Vollstreckung Sicherheit in dieser Höhe leistet.

Tatbestand

Der Kläger sowie die Beklagten bilden die o. a. Wohnungseigentümergeinschaft.

In der Eigentümerversammlung vom 8.12.2010 wurde zu TOP 4 beschlossen, dass der Streifen zwischen den Sondernutzungsrechten und dem Fußweg an der Feuerwehrezufahrt durch die Sondernutzungsberechtigten gepflegt werden kann, sofern diese dazu bereit sind. Weiter wurden Vorgaben für die erlaubten Pflanzen gemacht.

Der Kläger ist der Ansicht, dass der Beschluss zu unbestimmt sei und die Kostentragungspflicht nicht regele. Insbesondere fehle eine Regelung zur Tragung von eventuellen Folgekosten, die durch falsches Bepflanzungsverhalten entstehen könnten, was in der Vergangenheit bereits geschehen sei.

Er ist der Ansicht, dass die im Gemeinschaftseigentum stehenden Grundstücksstreifen auch von der Eigentümergeinschaft zu pflegen seien.

Der Kläger beantragt,

wie erfolgt zu entscheiden.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Sie sind der Ansicht, dass konkrete Vorgaben in dem Beschluss gemacht worden seien, was die Bepflanzung angehe, und dass dieser deshalb bestimmt genug sei.

Sofern der Kläger weitere Klarstellungen wünsche, könnten diese in der nächsten Eigentümerversammlung beschlossen werden.

Wegen des Vorbringens der Parteien im Einzelnen wird auf den Inhalt der Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen

Gründe

Die Klage ist begründet.

Der Beschluss zur Pflege des Streifens zwischen den Sondernutzungsrechten und dem Fußweg an der Feuerwehrezufahrt des Grundstücks widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung nach § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG.

Der zu TOP 4 der Eigentümerversammlung vom 8.12.2010 gefasste Beschluss betrifft das gemeinschaftliche Wohnungseigentum der Eigentümergemeinschaft.

Dieses ist deshalb grundsätzlich auch von der Eigentümergemeinschaft insgesamt zu pflegen.

Zwar ist es möglich, die Pflege auch einzelnen Wohnungseigentümern zu übertragen, sofern diese dazu bereit sind.

Das setzt aber voraus, dass konkrete Vorgaben zur Pflege im Einzelnen gemacht werden, und dass auch die Kostentragungspflicht hinsichtlich der angeschafften Pflanzen und der Eigenleistung geregelt wird. Darüber hinaus ist es insbesondere in dieser Eigentümergemeinschaft erforderlich, die durchgeführten Anpflanzungen auch zu kontrollieren, weil in der Vergangenheit bereits Anpflanzungen vorgenommen worden sind, die dann auf Kosten der Eigentümergemeinschaft zu entfernen waren, nachdem die Stadt B die Bepflanzung auf dem betroffenen Streifen beanstandet hatte.

Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 8.12.2010 zu TOP 4 war deshalb auf Antrag des Klägers für ungültig zu erklären.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 ZPO, die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit auf §§ 708 Nr. 11, 711 ZPO.