

Oberlandesgericht Köln

BESCHLUSS

§§ 22 Abs. 1, 44 WEG

- 1. Eine Entfernung von 70- bis 80-jährigen Bäumen in einer Wohnungseigentumsanlage ist nur bei Vorliegen eines sachlichen Grundes und unter Beachtung des Übermaßverbotes ordnungsgemäß, insbesondere wenn die bereits bei Errichtung der Anlage 40 bis 50 Jahre alten Bäume, die von den Käufern als markante Bestandteile des Gemeinschaftseigentums mit erworben worden sind, Bestandsschutz genießen.**
- 2. Als sachlicher Grund für ein Abholzen der Bäume kommt nur eine fehlende Standunsicherheit in Betracht.**
- 3. Dagegen begründet die durch die Bäume verursachte Lichtbeeinträchtigung keinen ausreichenden sachlichen Grund für die geplante Entfernung, da die Wohnungseigentümer bereits bei Erwerb ihrer Eigentumswohnung Kenntnis von den Bäumen hatten.**

OLG Köln, Beschluß vom 25.02.2000; Az.: 16 Wx 29/00

Gründe

Die Entscheidung des Beschwerdegerichts (LG Köln) vom 4. 1. 2000, die nach Durchführung einer Beweisaufnahme den amtsgerichtlichen Beschluss bestätigt hat, lässt keine Rechtsfehler erkennen.

1. Die Feststellung des Sachverhalts, die das Landgericht seiner Entscheidung zugrunde legt, ist verfahrensfehlerfrei zustande gekommen und nicht zu beanstanden. Im Verfahren der Rechtsbeschwerde ist für eine Nachprüfung tatsächlicher Verhältnisse kein Raum mehr. Vielmehr ist das Gericht der weiteren Beschwerde an die in der Entscheidung des Beschwerdegerichts festgestellten Tatsachen gebunden. Die vorangegangene Tatsachenwürdigung kann nur dahin überprüft werden, ob der Tatrichter den Sachverhalt ausreichend erforscht, alle wesentlichen Umstände berücksichtigt und nicht gegen gesetzliche Beweisregeln, Verfahrensvorschriften oder Denkgesetze verstoßen hat (vgl. Keidel/Kuntze/Kahl, FGG, 14. Aufl., § 27 Rz. 42 m. w. N.).

Diesen Anforderungen genügt der angegriffene Beschluss. Die Feststellungen des Sachverständigen erschöpfen den hier maßgeblichen Sachverhalt. Der Gutachter hat zu allen entscheidungserheblichen tatsächlichen Fragen ausführlich Stellung genommen. Entgegen der Meinung der Antragsgegner ist der benannte Sachverständige auch für die hier in Betracht kommenden Fragestellungen zur Beurteilung der Lichtverhältnisse geeignet. Als Sachverständiger für Gartenbau und

Landschaftsgestaltung hat er bei der Gestaltung bzw. Begutachtung von Garten- oder Parkanlagen auch die Wechselwirkungen zwischen den Grünanlagen und den benachbarten Gebäuden, worunter auch die Lichtverhältnisse fallen, zu berücksichtigen. Im Übrigen weisen die Antragsteller selbst zu Recht darauf hin, dass es zur Beurteilung der Lichtverhältnisse nicht eines Fachmannes bedarf, so dass ihr Einwand der Ungeeignetheit des Gutachters nicht überzeugt.

Die Nichtanhörung des Sachverständigen durch das Tatsachengericht ist nicht verfahrensfehlerhaft. Da in Hinblick auf das erschöpfende Gutachten eine Anhörung von Amts wegen nicht geboten war, hätte der Sachverständige nur auf Antrag eines Beteiligten geladen werden müssen, §§ 44 WEG, 12 FGG, 411 Abs. 4 ZPO. Ein solcher unbedingter Antrag ist indes in der Tatsacheninstanz nicht gestellt worden. Vielmehr haben die Antragsgegner die Ladung und eine ergänzende Befragung des Sachverständigen zu einer Einzelfrage unter der Bedingung beantragt, dass es für die Entscheidung auf deren Beantwortung ankommt. Das ist, wie die zutreffenden Gründe der landgerichtlichen Entscheidung zeigen, nicht der Fall.

2. Die rechtliche Beurteilung des Eigentümerbeschlusses vom 31.01.1998, TOP 2 + 3, wie sie das Landgericht vorgenommen hat, entspricht der Sach- und Rechtslage.

Mit Recht konnte das Beschwerdegericht die Frage offen lassen, ob das Entfernen der 3 Bäume bereits eine bauliche Veränderung im Sinne des § 22 Abs. 1 WEG darstellt, die nur einstimmig beschlossen werden könnte. Denn auch für den Fall, dass die fraglichen Bäume als Teile einer größeren Gesamtgruppe nicht (allein) den Gesamteindruck prägen, konnte ein Fällen der Bäume nicht mehrheitlich beschlossen werden, da diese Maßnahme nicht mehr als ordnungsgemäße Instandsetzung im Rahmen einer ordnungsgemäßen Verwaltung angesehen werden kann.

Eine Entfernung der 70- bis 80-jährigen Bäume wäre nur bei Vorliegen eines sachlichen Grundes und unter Beachtung des Übermaßverbotes ordnungsgemäß. Denn die bereits bei Errichtung der Anlage 40 bis 50 Jahre alten Bäume, die von den Käufern als markante Bestandteile des Gemeinschaftseigentums mit erworben worden sind, genießen grundsätzlich Bestandsschutz (vgl. BayObLG WE 1995, 345 (= WM 1996, 642)). Ein sachlicher Grund für ein Abholzen fehlt hier. Dass die Bäume nicht bereits wegen Standunsicherheit eine Gefahr darstellen, hat das Landgericht zutreffend festgestellt. Ebensowenig begründet hier die durch die Bäume verursachte Lichtbeeinträchtigung, deren Ausmaß im einzelnen offen gelassen werden kann, einen ausreichenden sachlichen Grund für die geplante Entfernung. In Anbetracht des Alters der Bäume waren nämlich die in den unteren Etagen liegenden Wohnungen von Anfang an in ihrer Helligkeit beeinträchtigt, mag auch das Ausmaß geringer gewesen sein. Jedenfalls war für die Erwerber bereits in den 70er Jahren erkennbar, dass die nahe an der Wohnanlage stehenden Bäume den Lichteinfall nachhaltig beeinträchtigen können. Einer inzwischen eingetretenen Verschlechterung der Lichtverhältnisse kann – wie das Landgericht zu Recht herausstellt – ohne weiteres mit einer weniger einschneidenden Maßnahme, nämlich dem Auslichtungsschnitt begegnet werden. Diese gutachtlich vorgeschlagene Maßnahme führt zu einer besseren Belichtung der darunter liegenden Wohnungen, ist gartenpflegerisch sinnvoll und greift nicht in den Baumbestand ein. Das Fällen der Bäume, wie es der Mehrheitsbeschluss vorsieht, entspricht in Hinblick auf die Alternative einer weniger belastenden Maßnahme deshalb nicht mehr ordnungsgemäßer Verwaltung.

