

Landgericht Hamburg

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§§ 10 Abs. 6 WEG, 280 BGB

- 1. Ein Wohnungseigentümer kann vom Verwalter nicht die Neuanpflanzung einer Hecke verlangen, deren Beseitigung der Verwalter veranlasste, wenn diese im Bereich des Gemeinschaftseigentums stand. Auf die Frage, ob diese ausschließlich oder jedenfalls überwiegend für die Kläger von Nutzen war, kommt es dabei nicht an.**
- 2. Der Verwaltervertrag entfaltet nicht nur Rechte und Pflichten zwischen den Vertragsparteien - Gemeinschaft einerseits, Verwalter andererseits - sondern darüber hinaus auch Schutzwirkung zu Gunsten der einzelnen Wohnungseigentümer, so dass diesen im Falle der Verletzung vertraglicher Pflichten durch den Verwalter und eines dadurch verursachten unmittelbaren Schadens ein eigener Schadensersatzanspruch erwachsen kann.**
- 3. Schadensersatzansprüche wegen Schäden am Gemeinschaftseigentum sind nach der Rechtsprechung des BGH nicht den einzelnen Mitgliedern der Gemeinschaft überlassen, sondern im Interesse einer geordneten Verwaltung des Gemeinschaftseigentums einheitlich geltend zu machen. Hier besteht anders als bei Ansprüchen gem. § 1004 BGB eine geborene Ausübungsbefugnis der Wohnungseigentümergeinschaft im Sinne von § 10 Abs. 6 Satz 3 HS 1 WEG (BGH NJW 2011, 1351). >**
- 4. Dies gilt auch für einen auf § 823 Abs.1 BGB i.V.m. § 249 BGB gestützten Wiederherstellungsanspruch. Auch wenn dieser Anspruch in Konkurrenz zu einem Anspruch aus § 1004 BGB treten kann, so sind derartige Schadensersatzansprüche insgesamt als gemeinschaftsbezogene Rechte im Sinne von § 10 Abs. 6 Satz 3 HS 1 WEG anzusehen, schon weil die Wahl zwischen Naturalrestitution und Geldersatz gemeinschaftlich getroffen werden muss.**
- 5. Zur Durchsetzung solcher Ansprüche gegen den Verwalter aufgrund von Veränderungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum sind einzelne Mitglieder daher ohne entsprechenden Gemeinschaftsbeschluss – der hier nicht vorliegt - nicht berechtigt.**

LG Hamburg, Urteil vom 25.02.2015; Az.: 318 S 110/14

Tenor:

1. Die Berufung der Kläger gegen das Urteil des Amtsgerichts Hamburg-Blankenese vom 09.07.2014, Az. 539 C 10/14, wird zurückgewiesen.

2. Die Kläger haben die Kosten des Berufungsverfahrens zu tragen.

Tatbestand:

I.

Die Kläger sind Eigentümer einer im Erdgeschoss der Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft S belegenen Wohnung. Zu dieser Wohnung gehört eine Terrasse, an der ein Sondernutzungsrecht der Kläger besteht. Die Beklagte ist Verwalterin der Eigentümergeinschaft. Die Kläger nehmen die Beklagte auf Wiederherstellung (Neuanpflanzung) einer Hecke in Anspruch, die sich ursprünglich zwischen der Terrasse der Kläger und der angrenzenden Gemeinschaftsfläche befand und deren Beseitigung die Beklagte veranlasste.

Wegen der tatsächlichen Feststellungen im Übrigen wird auf den Tatbestand des Urteils des Amtsgerichts Bezug genommen (§ 540 Abs. 1 Satz 1 Ziff. 1 ZPO).

Das Amtsgericht hat die Klage mit Urteil vom 09.07.2014 abgewiesen. Zur Begründung hat es ausgeführt, vertragliche Ansprüche der Kläger aus dem Verwaltervertrag bestünden nicht. Vertragspartner seien nicht die Kläger, sondern der Verband. Sofern es – wie hier – um Ersatzansprüche gehe, bei denen dem Verband ein Wahlrecht zustehe, müsse dieses ausgeübt werden. Erst anschließend könne der Verband einzelne Eigentümer ermächtigen, Ansprüche klageweise geltend zu machen. Auch gesetzliche Ansprüche gemäß §§ 1004, 823 BGB seien nicht gegeben. Da es im vorliegenden Fall nicht um Schäden am Sondereigentum der Kläger gehe, sondern das Gemeinschaftseigentum betroffen sei, bestehe eine geborene Ausübungsbefugnis des Verbandes. Dieser müsse in einem solchen Fall entscheiden, in welcher Weise ein Ersatzanspruch durchgesetzt werden solle und ob Naturalrestitution oder Geldersatz verlangt werden solle.

Gegen das ihren Prozessbevollmächtigten am 10.07.2014 zugestellte Urteil haben die Kläger mit einem am 07.08.2014 beim Berufungsgericht eingegangenen Schriftsatz Berufung eingelegt, die sie mit einem am 10.09.2014 per Telefax bei Gericht eingegangenen Schriftsatz begründet haben.

Die Kläger machen geltend, die Beklagte habe eigenmächtig und ohne entsprechende Beschlussfassung der Wohnungseigentümer gehandelt. Auf der Versammlung der Untergemeinschaft Bauteil B, Haus 10, sei lediglich seitens eines anderen Wohnungseigentümers ein entsprechender Wunsch geäußert worden, ohne dass es zu einer Beschlussfassung gekommen sei (Anlage K 3). Die Beseitigung der Hecke stelle schließlich auch keine Maßnahme laufender Verwaltung dar. Ebenso wenig stehe sie im Zusammenhang mit – im Übrigen gleichfalls streitigen - Maßnahmen zur Hangsicherung. Es widerspreche den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung, einzelne Wohnungseigentümer – die Kläger – hierdurch zu benachteiligen. Auch wenn die Bepflanzung Teil des Gemeinschaftseigentums sei, diene sie doch der Abgrenzung und Einfriedung ihrer Terrasse. Solange der Verband Ansprüche nicht an sich gezogen habe, könnten sie zudem auch Abwehransprüche in Bezug auf das Gemeinschaftseigentum, die durch Wiederherstellung des vorherigen Zustandes zu erfüllen seien, geltend machen.

Die Kläger beantragen,

das Urteil des Amtsgerichts Hamburg-Blankenese vom 09.07.2014, AZ 539 C 10/14 abzuändern und die Beklagte zu verurteilen, auf dem Grundstück S von dem Gebäude aus gesehen rechtsseitig ihrer Terrasse eine Eibenhecke zu pflanzen mit einer Höhe von wenigstens 1 m und einer Länge von 1,5 m.

Die Beklagte beantragt,

die Berufung zurückzuweisen.

Sie trägt vor, zutreffend habe das Amtsgericht Ansprüche der Kläger verneint. Ein Wiederherstellungsanspruch sei ein Schadensersatzanspruch, der sich nicht aus § 1004 BGB herleiten lasse. Es habe sich auch nicht um eine Schikane, sondern um eine im Rahmen ordnungsgemäßer Verwaltung durchgeführte Maßnahme gehandelt, die der Hangbefestigung auf dem Grundstück gedient habe.

Wegen der weiteren Einzelheiten des Sach- und Streitstandes wird ergänzend auf die zwischen den Parteien im Berufungsverfahren gewechselten Schriftsätze nebst Anlagen Bezug genommen.

Entscheidungsgründe:

II.

Die Berufung der Beklagten ist zulässig, insbesondere form- und fristgerecht eingelegt und begründet worden, hat in der Sache aber keinen Erfolg. Zu Recht und mit zutreffenden Gründen hat das Amtsgericht die Klage abgewiesen.

1. Ein vertraglicher Schadensersatzanspruch der Kläger gegen die Beklagte gemäß §§ 249, 280 BGB wegen schuldhafter Verletzung des Verwaltervertrages besteht nicht. Für Ansprüche, die der Wohnungseigentümergeinschaft aus dem von ihr geschlossenen Verwaltervertrag zustehen, ist diese selbst prozessführungsbefugt (Klein, in: Bärmann, WEG, 12. Aufl., § 43 Rn. 160; Nidenführ in: Nidenführ/Kümmel/Vandenhouten, WEG, 12. Aufl., § 43 Rn. 80). Sie, die Gemeinschaft, übt nach § 10 Abs. 6 S. 3 WEG die gemeinschaftsbezogenen Rechte der Wohnungseigentümer aus.

Es trifft zwar zu, dass der Verwaltervertrag nicht nur Rechte und Pflichten zwischen den Vertragsparteien - Gemeinschaft einerseits, Verwalter andererseits - begründet, sondern darüber hinaus auch Schutzwirkung zu Gunsten der einzelnen Wohnungseigentümer entfaltet, so dass diesen im Falle der Verletzung vertraglicher Pflichten durch den Verwalter und eines dadurch verursachten unmittelbaren Schadens ein eigener Schadensersatzanspruch erwachsen kann (vgl. Kammer, Urteil vom 03. Februar 2010 – 318 S 84/08 –, zitiert nach juris; Klein, a.a.O., Rn. 159; Nidenführ in: Nidenführ/Kümmel/Vandenhouten, a.a.O., § 43 Rn. 78).

Einen solchen eigenen Schaden machen die Kläger vorliegend jedoch nicht geltend, denn unstrittig wurde nicht etwa deren Sondereigentum beschädigt. Die Hecke, deren Beseitigung die Beklagte veranlasste und deren Neuanpflanzung die Kläger begehren, befand sich unstrittig im Bereich des Gemeinschaftseigentums. Auf die Frage, ob diese ausschließlich oder jedenfalls überwiegend für die Kläger von Nutzen war, kommt es dabei nicht an.

2. Die Kläger können gegen die Beklagte auch keinen Anspruch gemäß § 1004 BGB geltend machen, denn es fehlt ihnen auch hier an der Prozessführungsbefugnis. Insoweit gilt das unter Ziffer II.1 Gesagte entsprechend.

Zutreffend ist das Amtsgericht davon ausgegangen, dass bei allem nicht außer Betracht bleiben kann, dass die Kläger eine Wiederherstellung des vorherigen Zustandes des Gemeinschaftseigentums begehren, nicht nur einen reinen Abwehranspruch geltend machen und nicht nur die Beseitigung bzw. Unterlassung einer Beeinträchtigung für die Zukunft anstreben.

Die Kläger sind jedoch nicht alleinige Inhaber eines solchen Anspruchs. Dieser steht vielmehr den Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zu, denn er richtet sich der Sache nach auf Schadensersatz in Form der Naturalrestitution gemäß § 249 BGB (BGH NJW 2014, 1090 ff., Rn. 17, zitiert nach juris).

Schadensersatzansprüche wegen Schäden am Gemeinschaftseigentum sind nach der Rechtsprechung des BGH jedoch nicht den einzelnen Mitgliedern der Gemeinschaft überlassen, sondern im Interesse einer geordneten Verwaltung des Gemeinschaftseigentums einheitlich geltend zu machen. Hier besteht - anders als bei Ansprüchen gemäß § 1004 BGB - eine geborene Ausübungsbefugnis der Wohnungseigentümergeinschaft im Sinne von § 10 Abs. 6 Satz 3 HS 1 WEG (BGH NJW 2011, 1351, Rn. 10, zitiert nach juris). Dies gilt auch für einen auf § 823 Abs.1 BGB i.V.m. § 249 BGB gestützten Wiederherstellungsanspruch. Auch wenn dieser Anspruch in Konkurrenz zu einem Anspruch aus § 1004 BGB treten kann, so sind derartige Schadensersatzansprüche insgesamt als gemeinschaftsbezogene Rechte im Sinne von § 10 Abs. 6 Satz 3 HS 1 WEG anzusehen, schon weil die Wahl zwischen Naturalrestitution und Geldersatz gemeinschaftlich getroffen werden muss (BGH NJW 2014, 1090 ff., Rn. 17, zitiert nach juris). Zur Durchsetzung solcher Ansprüche gegen den Verwalter aufgrund von Veränderungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum sind einzelne Mitglieder daher ohne entsprechenden Gemeinschaftsbeschluss - der hier nicht vorliegt - nicht berechtigt (Niederführ in: Niederführ/Kümmel/Vandenhouten, a.a.O., § 43 Rn. 80).

Auf die Frage, ob die Beklagte eigenmächtig und ohne entsprechende Beschlussfassung der Wohnungseigentümer oder auf deren Weisung handelte, kommt es daher ebenso wenig an wie darauf, ob die Beseitigung der Hecke eine Maßnahme laufender Verwaltung darstellte.

3. Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO.

4. Einer Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit bedarf es nicht, weil die Kammer die Revision gegen dieses Urteil nicht zulässt und die Erhebung der Nichtzulassungsbeschwerde gesetzlich ausgeschlossen ist (§ 62 Abs. 2 WEG).

5. Die Revision wird nicht zugelassen, weil die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 ZPO nicht vorliegen.