

Amtsgericht Hamburg-Blankenese

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 21 Abs. 4 WEG

- 1. Wenn in der Teilungserklärung Instandsetzungspflichten hinsichtlich der Bäume dem einzelnen Sondernutzungsberechtigten auferlegt wurden, kann die Verpflichtung, erstmals einen ordnungsmäßigen Zustand herzustellen, der Gemeinschaft obliegen.**
- 2. Ein Kronenpflegeschnitt gehört über fünf Jahre nach Abschluss des Teilungsvertrages nicht mehr zu einer Maßnahme der erstmaligen Herstellung des gemeinschaftlichen Eigentums.**
- 3. Wird der Begriff Instandsetzung sowohl im baurechtlichen wie im werkvertraglichen Sinne verstanden, ist der sondernutzungsberechtigte Wohnungseigentümer zur Instandhaltung verpflichtet, wenn die Teilungserklärung ihm die Instandsetzung der sondernutzungsberechtigten Gartenfläche zuweist.**

AG Hamburg-Blankenese, Urteil vom 29.01.2020; Az.: 539 C 17/19

Tenor:

1. Der Beschluss der Eigentümerversammlung vom 20.06.2019 zu TOP 8 wird insoweit für ungültig erklärt, als er sich auch auf die beiden Hainbuchen vor dem Gebäude im Sondernutzungsbereich der Eheleute R bezieht und insoweit die Kostenerstattung aus der Instandhaltungsrücklage regelt.

2. Im Übrigen wird die Klage abgewiesen.

3. Von den Kosten des Rechtsstreits tragen die Kläger zu 1) und 2) als Gesamtschuldner 40%, die Beklagten 60%.

4. Das Urteil ist wegen der Kosten vorläufig vollstreckbar.

Der jeweilige Vollstreckungsschuldner kann durch Sicherheitsleistung in Höhe von 120% des beizutreibenden Betrages die Vollstreckung abwenden, wenn nicht der

jeweilige Vollstreckungsgläubiger vor der Vollstreckung Sicherheit in selber Höhe leistet.

5. Der Streitwert wird festgesetzt auf 1.065,13 €.

Tatbestand:

Die Parteien bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft.

Wegen des Teilungsvertrages vom 08.02.2013 wird verwiesen auf die Anlage K1, Bl. 5 f. d.A.

Dort heißt es unter anderem, dass das Sondereigentum bezeichnet mit Nr. 2 mit dem Sondernutzungsrecht der aus der Anlage 2 ersichtlichen dort blau umrandeten Grundstücksfläche unter Einschluss der Terrasse verbunden ist.

Vor dem Gebäude wachsen in diesem Bereich zwei Hainbuchen. Zur Verdeutlichung wird verwiesen auf die Anlage B 3 nebst der Fotos Bl. 48 f. d.A.

Eine weitere Hainbuche (Nr. 1) befindet sich an der Grundstücksgrenze im sondernutzungsfreien Bereich. Unter § 5 Ziff. 5 des Teilungsvertrages heißt es:

"Für die Pflege der im Sondernutzungsrecht von Eigentümern etwa stehenden Gartenflächen ist von den berechtigten Eigentümern der von der Eigentümergeinschaft zur Pflege der sonstigen Grundstücksflächen herangezogene Dienstleister zu beauftragen."

In § 7 heißt es unter der Überschrift "Instandhaltung":

"1 Für die Instandhaltung der ihrem ausschließlichen Sondernutzungsrecht unterliegenden Flächen, Anlagen und Einrichtungen haben die jeweils berechtigten Sondereigentümer zu sorgen..."

3. Die Pflege und Instandhaltung der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Teile des Gebäudes, soweit sie nicht einem oder mehreren Eigentümern übertragen ist, sonstiger Bauwerke und des Grundstückes selbst obliegt der Gemeinschaft der Eigentümer.

4 Die Instandhaltungsverpflichtung umfasst auch die Beseitigung von Schäden, die durch außergewöhnliche Ereignisse hervorgerufen worden sind, wie etwa durch Sturm sowie die vorbeugenden Maßnahmen zur Verhinderung von Schäden."

Die Gemeinschaft fasste am 28.05.2018 unter TOP8 zur Überschrift "Diskussion und Beschlussfassung über den Baumschnitt der Hainbuchen. Kosten 607,00 €" folgenden bestandskräftig gewordenen Beschluss:

"Die Gemeinschaft beschließt einstimmig mit 10.000 Annahmen, 0 Ablehnungen und 0 Enthaltungen, den Pflegeschnitt der einen Hainbuche zum westlichen Nachbarn hin."

Der Beschluss wurde vom Versammlungsleiter verkündet.

Am 20.06.2019 wurde zu TOP 8 der hier angegriffene Beschluss gefasst:

"Die Gemeinschaft beschließt mehrheitlich mit 8.236,84 Annahmen, 1.673,16 Ablehnungen und 0 Enthaltungen, dass auf der Basis des Angebots der Firma T vom 19.01.2019 die Beauftragung des Kronenpflegeschnitts der Hainbuchen im Oktober 2019 erfolgen soll. Die Kosten werden aus der Instandhaltungsrücklage getragen.

Annahmen: 8.236,84,

Ablehnungen: 0 (?),

Enthaltungen: 0"

Einen Verkündungsvermerk enthält das Protokoll im Gegensatz zu anderen Beschlüssen zuvor nicht.

Wegen des Inhalts des Angebots der Firma T e.K. wird auf die Anlage K 3, Bl. 19/20 d.A. verwiesen.

Die Verwalterin hatte am 22.02.2018 bereits das Angebot der Firma H (Anlage B 5, Bl. 55 d.A.) für den Pflegeschnitt einer Hainbuche über brutto 1.130,50 € erhalten.

Die Firma B reichte bei der Miteigentümerin R das als Anlage B 6 vorgelegte Angebot vom 15.02.2018 für den Kronenschnitt dreier Hainbuchen zum Gesamtbruttopreis von 2.356,20 € ein.

Ein weiteres Angebot der Firma B datiert vom 24.10.2018 (Anlage B 8, Bl. 58 d.A.).

Die Firma W unterbreitete der Verwalterin am 12.01.2019 das als Anlage B 9 vorgelegte Angebot über den Schnitt der drei Hainbuchen über brutto 3.326,05 € (Bl. 59/60 d.A.).

Die Firma B zog ihr Angebot zu einem nicht näher bezeichneten Zeitpunkt, jedenfalls vor dem 20.06.2019 zurück (Bl. 41 d.A.).

Der Kläger zu 1) teilte mit E-Mail vom 16.02.2019 (Anlage B 10, Bl. 61 d.A.) der WEG-Verwalterin folgendes mit:

"Mit den Arbeiten gemäß dem Angebot der Firma Baumpflege T bin ich einverstanden."

Die Kläger rügen unter anderem die inhaltliche Unbestimmtheit des angegriffenen Beschlusses; es sei nicht klar, welche der beiden, auf dem Sondernutzungsrecht R stehenden Hainbuchen von Position 3 des Angebotes erfasst werde. Außerdem wird gerügt, dass keine aktuellen Vergleichsangebote vorlagen, weshalb die Beschlussfassung auf unzureichender Tatsachengrundlage vorgenommen war.

Es läge auch keine Maßnahme der erstmaligen ordnungsgemäßen Herstellung des teilungsvertragsgemäßen Zustands vor.

Die Kläger sind der Auffassung, dass der Gemeinschaft die Zuständigkeit/Beschlusskompetenz für den Kronenpflegeschnitt an Hainbuchen auf dem Gebiet der Sondernutzungsflächen der jeweiligen Wohnungseigentümer Nummer 2 fehle. Keinesfalls könnten die Kosten für den Kronenschnitt bzw. die Kroneneinkürzung dieser Bäume über das Gemeinschaftsvermögen abgewickelt werden. Außerdem sehen die Kläger einen Widerspruch zum Beschluss zu TOP 8 vom 28.05.2018.

Die Kläger sind der Auffassung, der Teilungsvertrag verwende den Begriff Instandhaltung im weitesten Sinne.

Der Beschluss sei auch nicht teilbar, sondern analog § 139 BGB insgesamt für ungültig zu erklären.

Die Kläger beantragen,

den in der Eigentümerversammlung vom 20.06.2019 zu dem Tagesordnungspunkt 8 gefassten Beschluss über die "Mehrkosten" des Baumschnitts der Hainbuchen für ungültig zu erklären.

Die Beklagten beantragen,

die Klage abzuweisen.

Die Beklagten tragen unter anderem vor, der Grundstücksnachbar habe sich schon früher und mehrfach beklagt, dass die im sondernutzungsfreien Gemeinschaftseigentum stehende Hainbuche mit ihren Ästen teilweise sehr weit in das Nachbargrundstück hinein rage, weshalb ein Kronen- und Pflegeschnitt des Baumes eigentlich schon bei Begründung der WEG hätte erfolgen müssen.

Die Arbeiten an dieser Hainbuche hätten nur deswegen nicht erfolgen können, weil der Kläger zu 1) interveniert habe.

Die Beklagten sind der Auffassung, der Kronenpflegeschnitt aller drei Bäume sei noch als Maßnahme erstmaliger Herstellung des Gemeinschaftseigentums einzustufen. Hierfür seien nicht die Sondernutzungsberechtigten, sondern die Gesamtgemeinschaft zuständig.

Zur Ergänzung des Tatbestandes wird Bezug genommen auf die zur Akte gereichten Schriftsätze nebst Anlagen.

Entscheidungsgründe:

Die zulässige Klage ist nur im tenorierten Umfang begründet.

Der angegriffene Beschluss zu TOP 8 vom 20.06.2019 (Bl. 16 d.A.) in Verbindung mit dem Angebot (Anlage K 3, Bl. 19 d.A.) ist teilbar und kann vor dem Hintergrund des bestandskräftigen Beschlusses zu TOP 8 vom 28.05.2018 - der als Grundlagenbeschluss verstanden werden kann - selbstständig aufrechterhalten

werden, soweit die auf Seite 1, Position 1 und 2 genannten Arbeiten im Bruttowert von 981,75 € betroffen sind. Die Kläger selbst haben eingeräumt, dass das streitgegenständliche Angebot T und die dort angebotenen Arbeiten lediglich abgelehnt würden, soweit die Hainbuchen 2 und 3 auf der Sondernutzungsfläche R betroffen seien und deren Kosten der Gemeinschaft angelastet werden sollen, und zwar über die Konstruktion der erstmaligen Herstellung eines teilungsvertragsgemäßen Zustandes.

1. Zwar kann jeder Wohnungseigentümer von den übrigen Mitgliedern der WEG nach § 21 Abs. 4 WEG in Verbindung mit Abs. 5 Nr. 2 WEG verlangen, dass das gemeinschaftliche Eigentum plangerecht hergestellt wird, da unter Instandsetzung auch die erstmalige Herstellung verstanden wird. Ob ein Zustand - wie hier von den Beklagten behauptet - aber tatsächlich teilungsvertragswidrig ist, richtet sich allein nach dem Teilungsvertrag (Anlage K 1).

Richtig ist auch, dass selbst wenn durch den Teilungsvertrag Instandsetzungspflichten hinsichtlich der Bäume dem einzelnen Sondernutzungsberechtigten auferlegt wurden, die Verpflichtung erstmals einen ordnungsmäßigen Zustand herzustellen, der Gemeinschaft obliegen kann (Bayerisches Oberstes Landesgericht, ZMR 2003, 366).

Was hier ordnungsmäßiger Zustand der Hainbuchen ist, ergibt sich weder aus dem Teilungsvertrag noch aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften.

Ein Kronenpflegeschnitt gehört auch nicht per se über fünf Jahre nach Abschluss des Teilungsvertrages noch zu einer Maßnahme der erstmaligen Herstellung des gemeinschaftlichen Eigentums.

2. Die Wohnungseigentümer haben hier auch auf ausreichender Tatsachengrundlage den Beschluss gefasst, die auf sondernutzungsfreiem Gemeinschaftseigentum stehende Hainbuche einem Kronenpflegeschnitt zu unterziehen.

So verweist Lehmann-Richter (FS Riecke, 2019, S. 288) auf die frühere Rechtsprechung des Bayerischen Obersten Landesgerichts lautend: "Die Unterlassung dieser Vorbereitungsmaßnahmen (gemeint ist die Einholung von Vergleichsangeboten) wird freilich nur dann zur Ungültigerklärung des Eigentümerbeschlusses, der die Auftragsvergabe angeordnet hat, führen, wenn der konkret vergebene Auftrag tatsächlich zu objektiv überhöhten Aufwendungen geführt hat".

Auch Greiner (ZWE 2019, 247) argumentiert eher in diese Richtung. Kritisch zur Rechtsprechung mit den immer wieder geforderten drei aktuellen

Vergleichsangeboten auch Küttner, FS Riecke, 2019, S. 275 und Först, FS H. Müller, 2019, S. 107 f. sowie AG Hamburg-Blankenese 539 C 10/18, IMR 2019, 248.

Im vorliegenden Fall hatten die Wohnungseigentümer aufgrund der Anlagen K 3, B 5, B 6, B 8 und B 9 einen hinreichenden Überblick über die Marktpreise für einen Kronenschnitt.

3. Soweit die Beschlussfassung die beiden weiteren Hainbuchen auf dem Sondernutzungsrecht der Eheleute R erfasst, fehlt es nach dem Teilungsvertrag schon an einer Beschlusskompetenz der Eigentümergemeinschaft.

Der Begriff Instandhaltung wird, wie die Überschrift zu § 7 des Teilungsvertrages zeigt, hier im baurechtlichen und werkvertragsrechtlichen Sinne verstanden, d.h. als Oberbegriff für Instandhaltung und Instandsetzung nach WEG.

Bereits § 7 Ziff. 4 des Teilungsvertrages zeigt dies eindeutig, wenn dort bei der Instandhaltungsverpflichtung auf die Beseitigung von Schäden verwiesen wird, was zwangsläufig als Instandsetzung im Rechtssinne nach WEG zu verstehen ist.

Der Teilungsvertrag verwendet die Begriffe "Pflege" und "Instandhaltung" in § 7 Ziff. 3.

Selbst wenn man die Instandsetzungs- und Instandhaltungspflicht nicht originär bei den Sondernutzungsberechtigten sieht, wären zumindest die Kosten von ihnen zu tragen.

Ergänzend wird verwiesen auf die Rechtsprechung des BGH zur Instandsetzung von Mehrfachparkern, die im Sondernutzungsrecht einzelner Eigentümer stehen, bei mangelhafter Formulierung in der Teilungserklärung (vgl. BGH, ZMR 2019, 625).

Zum Fall, dass nicht nur die Kostenlast, sondern auch die Verwaltungsbefugnis in der Teilungserklärung geregelt wird, vgl. LG Koblenz, ZMR 2015, 57, LG München, 1 ZMR 2014, 399 und LG Hamburg, ZMR 2014, 661 f.

Das den Wohnungseigentümern hier die Möglichkeit fehlt, zum Beispiel durch Beschlüsse die Regelung des Teilungsvertrages verbindlich auszulegen, ist hinzunehmen (vgl. Fritsch, FS Riecke, 2019, S. 111/118).

4. Selbst wenn man weder eine Instandsetzungspflicht noch eine Kostentragungspflicht der Sondereigentümer Reuß annähme, wäre der Beschluss hinsichtlich der Ziff. 3 des Angebots der Firma T vom 19.01.2019 für die Bäume 1 und 2 auf der Sondernutzungsfläche R - wenn auch mit leichten Bedenken - noch hinreichend bestimmt, da er die größere und kleinere Hainbuche unter der im Plural gefassten Überschrift "Hainbuchen vor dem Gebäude (2 Stück)" zu einem Pauschalbetrag zusammenfasst.

Zu unbestimmt ist allerdings die Formulierung "mögliche/sinnvolle Einkürzung vom Umfang her eher gering". Hier ist völlig unklar, was im Bereich der kleineren Hainbuche vom Unternehmer überhaupt geschuldet werden soll. Im Ernstfall könnte es nahezu Nichtstun sein.

5. Zur generellen Teilbarkeit von Beschlussgegenständen wird verwiesen auf LG Frankfurt, ZMR 2015, 958 (zur Jahresabrechnung). Nur bei fehlender Teilbarkeit des Beschlussgegenstandes ist der Beschluss insgesamt für nichtig zu erklären (vgl. LG München I, ZMR 2014, 920).

Im vorliegenden Fall führt die Streichung der Position 3 im Angebot T als nichtiger Teil des Beschlussgegenstandes zum Verbleiben einer Restregelung, die selbstständig Bestand haben kann und auch dem von allen Wohnungseigentümern, einschließlich der Kläger gewollten, entspricht.

6. Die prozessualen Nebenentscheidungen folgen aus den § 92, 708 Nr. 11, 711 ZPO.