

»» WEG-Recht«« von Massimo Füllbeck [525]

Kappung einer Scheinzypresse als bauliche Veränderung

1. Anpflanzungen innerhalb einer Wohnungseigentumsanlage stellen bauliche Anlagen im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes dar.

2. Jede Veränderung an einer Anpflanzung – einschließlich der Kappung eines Baumes – bedarf grundsätzlich eines Beschlusses der Wohnungseigentümergeinschaft, sofern keine abweichende Regelung besteht.

3. Erfolgt eine Veränderung eigenmächtig und ohne Beschluss, kann jeder Wohnungseigentümer die Wiederherstellung bzw. Wiederanpflanzung verlangen.

4. Ein Anspruch auf Wiederherstellung besteht auch dann, wenn die Pflanze bereits Schädigungen aufwies, aber nicht akut absterbend war.

LG Hamburg, Urteil vom 14.03.2025 - 318 S 39/23

Der Fall:

Die Parteien bilden eine verwalterlose Wohnungseigentümergeinschaft, bestehend aus einer Doppelhaushälfte im hälftigen Eigentum der Beteiligten.

Im Eingangsbereich der Anlage befand sich eine Scheinzypresse, die das äußere Erscheinungsbild der Wohnanlage prägte.

Während einer Urlaubsabwesenheit des Klägers kappten die Beklagten die Scheinzypresse vollständig. Ein entsprechender Beschluss der WEG lag ebenso wenig vor wie eine Regelung in der Teilungserklärung, die ein solches Vorgehen erlaubt hätte.

Der entgegenstehende Wille des Klägers war den Beklagten bekannt; diese hatten ihr Vorgehen sogar vorab angekündigt.

Der Kläger verlangte die Wiederanpflanzung der Scheinzypresse. Das Amtsgericht wies die Klage zunächst ab mit der Begründung, die Pflanze sei krank gewesen und ohnehin bald abgestorben. Hiergegen legte der Kläger Berufung ein.

Das Problem:

Zentrale Frage des Rechtsstreits war, ob die eigenmächtige Kappung einer Scheinzypresse eine unzulässige bauliche Veränderung darstellt und einen Anspruch auf Wiederherstellung begründet.

Die Entscheidung:

Das Landgericht gab der Berufung des Klägers statt.

Es stellte zunächst fest, dass das Amtsgericht zu Unrecht von einer Beweisaufnahme abgesehen hatte. Das vom Landgericht eingeholte Sachverständigengutachten ergab, dass die Scheinzypresse zwar bereits braune Nadeln aufwies, jedoch nicht abgestorben war und auch nicht umzustürzen drohte.

Die Kappung der Pflanze ohne Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft stelle eine rechtswidrige bauliche Veränderung dar.

Anpflanzungen prägten das Erscheinungsbild der Wohnanlage und seien daher dem Regelungsregime der baulichen Veränderungen zu unterwerfen.

Der Kläger habe deshalb einen Anspruch auf Wiederanpflanzung gemäß § 1004 Abs. 1 BGB in Verbindung mit § 14 Abs. 1 WEG. Eine vorherige Beschlussfassung sei keine Voraussetzung für die gerichtliche Geltendmachung dieses Anspruchs. Auch

die verwalterlose Struktur der Gemeinschaft stehe der Klagebefugnis nicht entgegen. Die Beklagten wurden folglich zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verpflichtet.

Praxis-Tipp:

Sicherheitshalber sollte stets ein bestandskräftiger Beschluss vorliegen, wenn in die wesentliche Bepflanzung des Objektes eingegriffen wird. ■

Fachautor:



Immobilien-
Ökonom (VWA)
Massimo
Füllbeck

- Immobilienverwalter
- Schwerpunkt:
WEG-Verwaltung
- Fachautor und
Referent beim EBZ