

Unter Wohnungseigentümern gelten nachbarrechtliche Abwehransprüche

Zwei Wohnungseigentümern gehörten jeweils nebeneinander liegende Wohnungen im Erdgeschoss einer Wohneigentumsanlage. Den Eigentumswohnungen waren Teile der angrenzenden Fläche im Außenbereich als Sondernutzungsfläche zugewiesen worden.

In dem Freiflächengestaltungsplan für das Anwesen waren auf den Sondernutzungsflächen in den Grenzbereichen zu den angrenzenden Sondernutzungsflächen Sträucher und Hecken mit einer Höhe bis zu 2 Metern vorgesehen.

Im Jahr 2008 pflanzte der von seinem Nachbarn verklagte Wohnungseigentümer auf der gesamten Länge der Grenze zwischen seiner Sondernutzungsfläche und der Sondernutzungsflächen des Nachbarn eine Kirschlorbeerhecke.

Der benachbarte klagende Wohnungseigentümer war der Ansicht, dass der verklagte Wohnungseigentümer verpflichtet sei, die Kirschlorbeerhecke auf eine Höhe von 2 Metern zurückzuschneiden. Die Kirschlorbeerhecke sei inzwischen weit höher als 2 Meter. Zudem rage sie in seine Sondernutzungsfläche hinein und sei auch insoweit zu beschneiden.

Das angerufene Gericht entschied zu Gunsten des klagenden Wohnungseigentümers.

Dieser hatte nach Ansicht des Gerichts einen Anspruch darauf, dass der verklagte Wohnungseigentümer die auf seiner Sondernutzungsfläche an der Grenze zu der Sondernutzungsfläche des Nachbarn gepflanzte Kirschlorbeerhecke auf eine Höhe von 2 Meter zurückschneidet und durch regelmäßigen Rückschnitt auf diese Höhe hält.

Außerdem sollten er fortan auf die Sondernutzungsfläche des Nachbarn herüberragende Zweige der Hecke beseitigen.

Nach höchstrichterlicher Rechtssprechung können auf das Verhältnis von Wohnungseigentümern untereinander bundes- und landesrechtliche Vorschriften des Nachbarrechts entsprechend angewendet werden.

Nach Art. 47 ABGB kann der Eigentümer eines Grundstückes verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück nicht Bäume, Sträucher oder Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke in einer geringeren Entfernung als 0,5 Meter oder, falls sie über 2 Meter hoch sind, in einer geringeren Entfernung als 2 Meter von der Grenze seines Grundstückes angepflanzt werden.

Daraus folgt, dass ein Wohnungseigentümer beanspruchen kann, dass Hecken zwischen 2 Sondernutzungsflächen nicht höher als 2 Meter sind, wenn diese in einer geringeren Entfernung als 2 Meter von der Grenze der Sondernutzungsflächen stehen.

Die Kirschlorbeerhecke befand sich in einem geringeren Abstand als 2 Meter von der Grenze der Sondernutzungsfläche des Nachbarn. Die landesrechtlichen Nachbarvorschriften dienen dem wohnungseigentumsrechtliche Rücksichtnahmegebot gemäß § 14 Nr. 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

Da die Kirschlorbeerhecke eine Höhe von 2 Metern überschritt, lag eine Beeinträchtigung des klagenden Wohnungseigentümers über das in § 14 Nr. 1 WEG bestimmte Maß hinaus vor. Er konnte daher gemäß den §§ 15 Abs. 3 WEG, 1004 BGB von dem verklagte Wohnungseigentümer eine Unterlassung dieser Störung verlangen.

Der verklagte Wohnungseigentümer hatte auch keinen Anspruch auf einen Sichtschutz durch die Hecke. Rollläden oder Jalousien bieten ausreichenden Schutz (AG München, Urteil v. 05.05.14, Az. 485 C 2913/12 WEG).