

Käufer muss vom Vorgänger angepflanzte Hecke nicht selbst beseitigen

Ob der Erwerber einer Wohnung auch auf der ihm zugeteilten Grünfläche die Altlasten des vorherigen Eigentümers aktiv übernehmen muss, entschied das Oberlandesgericht (OLG) München in einem richtungsweisenden Urteil.

Ein Wohnungseigentümer hatte auf der seiner Wohnung zugewiesenen Sondernutzungsfläche ungenehmigt eine Hecke angepflanzt. Die Eigentümergeinschaft forderte ihn durch Mehrheitsbeschluss auf, die Bepflanzung zu entfernen. Ohne dem vorher nachzukommen, verkaufte der Eigentümer seine Wohnung. Der neue Eigentümer verweigerte aber später die Beseitigung der Hecke mit der Begründung, er habe diese nicht gesetzt. Dieser Beschluss aus den Vorjahren verpflichtete seiner Auffassung nach nur seinen Vorgänger, nicht ihn.

Die Münchener Richter gaben ihm recht: Der frühere Eigentümer ist als sogenannter Handlungsstörer und der Erwerber als sogenannter Zustandsstörer einzuordnen. Damit war der neue Eigentümer, als Zustandsstörer, nur verpflichtet, die Störungsbeseitigung durch die Eigentümergeinschaft zu dulden. Er selbst musste nicht zur Heckenschere greifen (OLG München, Beschluss v. 03.08.09, Az. 32 Wx 8/09).