

Das Gründach des Jahres

The winner is ... eine Klinik in Berlin



Die Wiegmann-Klinik in Berlin – das FBB-Gründach des Jahres 2010

Der Dachgarten der Wiegmann-Klinik ist zum Gründach des Jahres 2010 gewählt worden. Die 130 Teilnehmer des 8. Internationalen FBB-Gründachsymposiums in Ditzingen sprachen sich mit Mehrheit dafür aus. Eingereicht wurde das Objekt von der Optigrün international AG, die Ausführung übernahm vor fünf Jahren der Partnerbetrieb Heumann.



Die Baubeteiligten mit ihren Siegerurkunden (von links): Jörg Henning, Chefärztin Dr. Ilse-Dorothee Kress, Wilhelm Baeck (alle DRK-Kliniken Berlin), Nina Feddersen (Büro Lubnow), Dr. Gunter Mann (FBB-Präsident) und Katrin Wenzel (Firma Heumann)

Dr. Gunter Mann, Präsident der Fachvereinigung Bauwerksbegrünung (FBB), überreichte auf dem Dachgarten bei blühender Pflanzenpracht und strahlendem Sonnenschein nach einer kurzen Ansprache bei einem Glas Sekt die Siegerurkunden. Es waren Bauherr, Nutzer, Architekt und Ausführer mit Stolz und Freude anwesend. Die Wiegmann-Klinik als Nutzer war mit der Chefärztin Dr. Ilse-Dorothee Kress, die auch die Urkunde überreicht bekam, der Bauherr (DRK Schwesternschaft) mit dem Projekt-Controller Jörg Henning und dem ehemaligen Bauleiter Wilhelm Baeck vertreten. Vom Architekturbüro Lubnow nahm Nina Feddersen die Urkunde freudestrahlend entgegen, und Katrin Wenzel repräsentierte den Ausführungsbetrieb Heumann aus Schlegel.

BAUTAFEL

Wiegmann Klinik, Berlin

Baujahr:	2005
Flächengröße:	435 Quadratmeter
Bauherr:	DRK-Schwesternschaft Berlin Gemeinnützige Krankenhaus GmbH
Architekt:	Rainer Lubnow Architekturbüro, Berlin
Ausführung	
Dachabdichtung:	Dachdecker Thorsten Süßer GmbH, Berlin
Ausführung	
Dachbegrünung:	Rolf Heumann Garten- und Landschaftsgestaltung GmbH, Berlin und Schlegel
Gründachaufbau:	Optigrün-Systemlösung „Gartendach“; klassischer Mehrschichtaufbau in etwa 30 Zentimetern Höhe mit Schüttgüterdränage Typ Perl 8/16, Filtervlies Typ 105, Intensivsubstrat Typ i und einer artenreichen Bepflanzung von Stauden und Gehölzen
Besonderheiten:	Decks und Wege aus Bankirai-Holz, Pergola, Sitzgelegenheiten, Sandstein-Mauer, Teiche, Bachlauf und Wasserfall

der Fassadenbegrünung eine bauliche Veränderung im Sinne des Wohnungseigentumsrechts darstelle (Paragraf 22 Absatz 1 Wohnungseigentumsgesetz; WEG). Derartige bauliche Veränderungen bedürfen jedoch stets der Zustimmung sämtlicher hiervon betroffener Miteigentümer. Eine einfache Mehrheitsentscheidung genügt für die Durchführung solcher Maßnahmen somit regelmäßig nicht. Nach der Bewertung des OLG würde die Ästhetik der gartenseitigen Fassade durch die endgültige Entfernung des Bewuchses nachhaltig verändert. Dies reiche für eine Beeinträchtigung der Rechte des klagenden Miteigentümers schon aus. Für eine Benachteiligung im Rechtssinne genüge es nämlich, ob ein Wohnungseigentümer sich in der betreffenden Lage „nach der Verkehrsanschauung verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann“ (nicht muss). Dies sei schon dann der Fall, wenn die Veränderung der Immobilie beziehungsweise der rückwärtigen Fassade der Immobilie als optische Beeinträchtigung empfunden werden kann. Auf die Frage, inwieweit die Fassadenbegrünung tatsächlich eine ungünstige Kosten- und Nutzenbilanz habe, kam es aus Sicht des Düsseldorfer Gerichts somit überhaupt nicht mehr an. Soweit ersichtlich, ist dem Beschluss des OLG Düsseldorf im Folgenden von keinem anderen Gericht und auch in der Literatur nicht widersprochen worden. Er hat vielmehr offensichtlich einhellige Zustimmung gefunden.

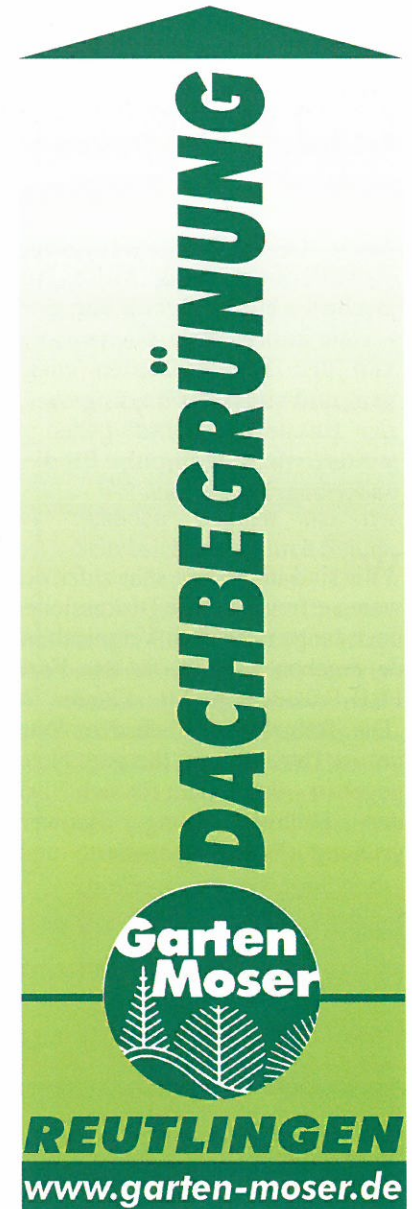
Im Zweifelsfalle wird sich also jeder Miteigentümer in einer Wohnungseigentümergeinschaft dagegen wenden können, dass eine bereits vorhandene Fassadenbegrünung aufgrund eines mit einfacher Mehrheit gefassten Beschlusses der Wohnungseigentümergeinschaft entfernt wird. Umgekehrt kann

die Anlegung einer Fassadenbegrünung somit ebenfalls nicht mit einfacher Mehrheit beschlossen werden, sondern bedarf im Zweifelsfalle der Zustimmung sämtlicher Miteigentümer.

Gemäß der Argumentation des OLG Düsseldorf liegt in der Anbringung einer solchen Fassadenbegrünung nämlich ebenfalls eine bauliche Veränderung im Rechtssinne vor und ist beispielsweise vergleichbar mit der optischen Umgestaltung einer Fassade durch Anbringung einer neuen Fassadenfarbe.

Zugunsten von Fassadenbegrünungen könnte sich die vorhergehend dargestellte Rechtslage nur dann ändern, wenn die genannten Begrünungen als Modernisierung im Sinne von Paragraf 559 Bürgerliches Gesetzbuch angesehen werden. In dieser mietrechtlichen Vorschrift sind Regelungen für bauliche Maßnahmen getroffen, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparung von Energie oder Wasser bewirken. Bei derartigen Maßnahmen bedarf es dann, wenn hierdurch die Eigenart der Wohnanlage nicht geändert und kein Wohnungseigentümer gegenüber anderen unbillig beeinträchtigt wird, nicht mehr der Zustimmung sämtlicher betroffener Wohnungseigentümer, sondern einer Mehrheit von dreiviertel aller stimmberechtigten Wohnungseigentümer und mehr als der Hälfte aller Miteigentumsanteile (Paragraf 22 Absatz 2 WEG).

Dabei werden generell die Anlage und der Ausbau von Grünanlagen als Maßnahme zur Verbesserung der Wohnverhältnisse angesehen. Bis auch Fassaden- oder Dachbegrünungen entsprechend eingeordnet werden, bedarf es aber wohl



noch eines langen Wegs und insbesondere weitergehender Überzeugungsarbeit, denn in der Bevölkerung wird eine derartige Gebäudebegrünung immer noch – ähnlich wie von den Miteigentümern vor dem OLG Düsseldorf – eher als Kostenbelastung denn als positiver Nutzenfaktor gesehen.

Wenn es wissenschaftlich gesichert nachgewiesen werden kann, dass eine Fassaden- oder Dachbegrünung ähnlich wie eine zusätzliche Wärmedämmung zu einer nachhaltigen Einsparung von Heizenergie führt, so wären die Voraussetzungen der vorzitierten gesetzlichen Regelungen sicherlich gegeben.

André Bußmann
Klaus Feckler



Die Autoren

Rechtsanwälte
André Bußmann
und **Klaus Feckler**
Fachanwälte für
Bau- und Architektenrecht
Ringstraße 8
50996 Köln
Telefon 0221/788 85 50
Fax 0221/78 88 55 20
rechtsanwaelte@bussmann-
feckler.de
www.bussmann-feckler.de