



# Fragen zu Baum und Recht

// Die Beseitigung großer Bäume kann eine bauliche Veränderung der Wohnungseigentumsanlage sein, zu der alle Eigentümer zustimmen müssen. //

**Wer trägt die Kosten einer Baumfällung in einer Wohnungseigentumsanlage? Wie sind die Abstandsregelungen bei Nachpflanzungen an der Grundstücksgrenze? Antworten gibt der Rechtsexperte Rainer Hilsberg.**

**Text** Rainer Hilsberg

***Leider lese ich immer wieder widersprüchliche Aussagen darüber, ob in einer Wohnungseigentumsanlage die Fällung eines Baumes auf einem Grundstück mit Sondernutzungsrecht von der Gemeinschaft oder vom Eigentümer, der das Sondernutzungsrecht besitzt, bezahlt werden muss. Gibt es da einen Unterschied zwischen***

***„wollen“ (der ist mir zu groß) und „müssen“ (er ist morsch)?***

**Antwort**

In erster Linie ist maßgeblich, was in der Teilungserklärung geregelt ist<sup>1</sup>. Häufig findet sich dort ein Passus, wonach Instandhaltung und Instandsetzung der Sonder-

nutzungsflächen dem Berechtigten auf seine Kosten obliegen. Diese Regelung ist auszulegen. Hierbei ist zunächst der Wortlaut zu beachten. Es ist die Rede von „Instandhaltung“ und „Instandsetzung“ der Sondernutzungsflächen. Hierunter sind nach dem Wortlaut zweifellos die normalen Pflegemaßnahmen zu verstehen wie ➤



// Eine Neupflanzung der besonderen Art. //

➤ Rasen mähen, Hecke schneiden, sicherlich auch das Pflanzen von Sträuchern oder die Entfernung von Sträuchern oder kleineren Gehölzen. Die Fällung eines großen, die Anlage prägenden Baumes ist schon vom Wortlaut her schwerlich unter „Instandsetzung“ oder „Instandhaltung“ zu fassen. Eine solche Maßnahme sprengt den üblichen Rahmen. Von der Bedeutung vergleichbar ist eine solche Maßnahme eher einer baulichen Maßnahme wie der Errichtung oder dem Abbau eines Schuppens.

Wegen der Bedeutung von großen Bäumen für das Gesamtbild einer Wohnungseigentumsanlage ist es auch sinnvoll, wenn das Fällen großer Bäume von den Wohnungseigentümern in Ausübung gemeinschaftlicher Verwaltung beschlossen werden muss<sup>2</sup>. Bei der Fällung eines großen Baumes trägt demnach regelmäßig die Woh-

nungseigentümergeinschaft die Kosten, nicht der Sondernutzungsberechtigte. Dabei reicht bei der Beseitigung von Gefahrenquellen, wie sie zum Beispiel das Fällen umsturzgefährdeter Bäume („morscher Baum“) darstellt, eine Mehrheitsentscheidung in der Wohnungseigentümersammlung aus. Wenn ein Baum nur „zu groß“ ist, kann in der Beseitigung eine bauliche Veränderung zu sehen sein, weil dieser Baum möglicherweise den optischen Gesamteindruck der Wohnungseigentumsanlage maßgeblich prägt. Ist von einer baulichen Veränderung auszugehen, genügt ein Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer nicht, wenn die Rechte eines Wohnungseigentümers betroffen werden. In einem solchen Fall ist grundsätzlich eine Zustimmung aller Wohnungseigentümer erforderlich<sup>3</sup>.

### Neupflanzung an Grundstücksgrenze

**Wir haben im Abstand von etwa einem Meter zur Grundstücksgrenze drei Bäume stehen, die nach der Berliner Baumschutzverordnung nicht geschützt sind. Aufgrund der Tatsache, dass ein Baum bereits eingekürzt werden musste, sind uns die anderen Bäume mit einer geschätzten Wuchshöhe von rund 18 Meter in der Zwischenzeit zu groß geworden. Ich möchte gern anstelle dieser hohen Bäume neue Bäume anpflanzen. Ist diese Anpflanzung dann als Neuanpflanzung zu verstehen und muss ich dort eine Individualklärung mit dem Nachbarn herbeiführen?**

#### Antwort:

Nach dem geschilderten Sachverhalt ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Bäume die erforderlichen Grenzabstände nicht einhalten. Gemäß § 27 Nr. 1c des Berliner Nachbarrechtsgesetzes (NachbG Bln) reicht ein Mindestabstand von einem Meter zum Nachbargrundstück nur bei nicht hochstämmigen Obstbäumen aus. Bei stark wachsenden Bäumen wie zum Beispiel der Pappel, der Weißbirke oder der Douglasfichte sind drei Meter Abstand erforderlich (Nr. 1a). Bei Bäumen, die weder unter Nr. 1a noch unter Nr. 1c fallen, sind 1,50 Meter Abstand einzuhalten (Nr. 1b). Wird der vorgeschriebene Mindestabstand nicht eingehalten, so kann der Nachbar ge-

mäß § 31 S. 1 NachbG Bln die Beseitigung der Anpflanzung verlangen. Dieser Anspruch nach dem NachbG Bln auf Beseitigung von Bäumen, die die vorgeschriebenen Mindestabstände nicht einhalten, ist ausgeschlossen, wenn der Nachbar nicht bis zum Ablauf des fünften auf das Anpflanzen folgenden Kalenderjahres Klage auf Beseitigung erhoben hat. Im vorliegenden Fall ist zu unterstellen, dass der Nachbar die Frist hat verstreichen lassen. Allerdings muss der Nachbar nicht deshalb, weil er die Beseitigung vorhandener Anpflanzungen nicht mehr verlangen kann, auch deren Auswechslung hinnehmen. § 33 S. 1 NachbG Bln stellt klar, dass Ersatzpflanzungen den Bestimmungen über Neuanpflanzungen unterliegen, sodass die vorgeschriebenen Mindestabstände einzuhalten sind. Werden diese nicht beachtet, steht dem Nachbarn ein Beseitigungsanspruch zu, für den eine neue Ausschlussfrist nach § 32 NachbG Bln läuft<sup>4</sup>.

Die vorstehend angeführten Regelungen zu den Grenzabständen für Pflanzen gelten gemäß § 2 Abs. 1 NachbG Bln nur, soweit die Beteiligten keine von diesen Bestimmungen abweichenden Vereinbarungen treffen (und zwingende öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen). Aufgrund dieser Vorbehaltsregelung gehen individuelle Vereinbarungen der Nachbarn den Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes vor. Dann besteht grundsätzlich kein Bedürfnis mehr nach zwingenden privatrechtlichen Vorschriften. Gemäß § 2 Abs. 2 NachbG Bln ist die Schriftform einzuhalten.

Im Ergebnis ist die geplante Anpflanzung als Neuanpflanzung anzusehen. Sollen hierfür die erforderlichen Grenzabstände nach dem NachbG Bln nicht eingehalten werden, ist eine abweichende Individualvereinbarung erforderlich.

### Gründe für Baumfällungen nachweisen

**Als zuständiger Sachbearbeiter für die Baumschutzsatzung in unserer Stadt bin ich unsicher, was die Nachweispflicht für Gründe zu Baumfällungen betrifft. Urteile zur Nachweisführung für Beseitigungsgründe bei völlig gesunden Bäumen existieren.**

**tieren meiner Ansicht nach nicht. Ich denke, dass immer der vermeintlich vom Beispiel Baumwurzeln Beeinträchtigte den Zusammenhang mit Setzungen, Risiken und Ähnlichem am eigenen Haus mittels Architektengutachten beweisen muss.**

**Antwort:**

Baumschutzverordnungen/-satzungen kennen üblicherweise eine Ausnahmegenehmigungsregelung bezüglich des Beseitigungsverbots für den Fall, dass von einem Baum Gefahren für Personen oder Sachen von bedeutendem Wert (oder allgemein für die öffentliche Sicherheit) ausgehen und keine anderen zumutbaren Möglichkeiten der Gefahrenabwehr bestehen<sup>5</sup>. Diese Regelungen decken insbesondere Gefahren aufgrund von Altersschäden oder Baumkrankheiten ab, erfassen aber auch beispielsweise Substanzschäden an Gebäuden durch Wurzeln. Sie ermöglichen es dem Baumeigentümer, seiner Verkehrssicherungspflicht gegenüber Dritten nachzukommen oder zum Beispiel Schäden von eigenen Gebäuden abzuwenden. Daneben existiert noch die Möglichkeit einer Befreiung nach § 67 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG, wenn der Baum im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führt.

Allgemeine Voraussetzung für die Erteilung einer Ausnahme/Befreiung von dem Fällverbot nach der Baumschutzsatzung ist, dass eine konkrete Gefahr gegeben sein muss, also tatsächliche Anhaltspunkte für die Verwirklichung der befürchteten Gefahr vorliegen. Der Eintritt eines Schadens an geschützten Rechtsgütern wie Leben, Gesundheit und Eigentum muss mit hinreichender Wahrscheinlichkeit zu erwarten sein. Diese bedeutet nicht, dass er gewiss zu sein hat, noch braucht er unmittelbar bevorzustehen. Vielmehr genügt es, wenn in überschaubarer Zukunft damit gerechnet werden muss. Insoweit muss der Schaden „im Voraus feststellbar“ sein.

Dagegen reicht eine allgemeine oder latente Gefahr des Umstürzens eines Baumes – insbesondere bei Sturm – nicht aus. Diese Gefahr besteht schließlich bei jedem Baum, unabhängig davon, ob er freigestellt, krank oder gesund ist. Die Anerkennung eines Anspruchs auf Baumfällung bei

jedweder abstrakt möglichen Gefährdungslage würde den Schutzzweck von Baumschutzverordnungen/-satzungen ins Leere laufen lassen<sup>6</sup>.

Der Nachweis der Umsturz- oder Bruchgefahr obliegt nach der Rechtsprechung grundsätzlich dem Antragsteller. Er muss das Vorliegen eines Genehmigungsstatbestands vortragen und belegen. Dabei sind nach der Rechtsprechung an die hinreichende Wahrscheinlichkeit des Schadenseintritts im Rahmen der baumschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigungen nur geringe Anforderungen zu stellen. Auch ist es in der Regel ausreichend, wenn der Antragsteller einen Sachverhalt schildert, der nach den Regeln des Anscheinsbeweises den Schadenseintritt wahrscheinlich erscheinen lässt. Es genügt, wenn er einen Tatbestand darlegt, der nach allgemeiner Lebenserfahrung auf den künftigen Eintritt eines Schadens hinweist, wobei der Antragsteller nur solche Tatsachen aufzuzeigen hat, die in seinen Erkenntnisbereich fallen<sup>7</sup>.

Weitergehende Anforderungen an den „Nachweis“ einer Gefahr sind nach der Rechtsprechung insbesondere nicht geboten, weil sie den betroffenen Eigentümer in unzumutbarer Weise belasten und einen gerechten Ausgleich zwischen öffentlichen und privaten Belangen erschweren würden<sup>8</sup>.

Das gilt namentlich bei alten und erkennbar vorgeschädigten Bäumen. Dies ergibt sich nach der Rechtsprechung<sup>9</sup> aus folgenden Erwägungen: Ob ein alter und bereits vorgeschädigter Baum etwa künftig bei Unwetter oder Stürmen umstürzen, auseinanderbrechen oder jedenfalls Äste von beachtlichen Gewicht verlieren und damit Gefahren für Personen oder Sachgüter verursachen wird, lässt sich in aller Regel nicht mit an Sicherheit grenzender oder auch nur überwiegender Wahrscheinlichkeit prognostizieren.

Würde dem betreffenden Baumeigentümer auferlegt, den exakten, jeden Zweifel ausschließenden Nachweis einer solchen Wahrscheinlichkeit des Schadenseintritts zu führen, um die Genehmigung zum Fällen oder zur sonstigen Behandlung des Baumes zu erhalten, würde das zu einer unver-

tretenbaren, von ihm auch unter dem Aspekt der Sozialbindung seines Eigentums nicht mehr hinnehmbaren Belastung führen.

Zum einen würde er mit einem unvertretbaren Risiko belastet, wenn er einen möglicherweise gefährlichen Baum nicht bereits beseitigen oder jedenfalls behandeln lassen könnte, sobald äußere Anzeichen auf eine mögliche Gefahrenlage hinweisen. Zum anderen wären bei einem über den Anschein hinausgehenden Wahrscheinlichkeitsnachweis in aller Regel Untersuchungen des Baumes durchzuführen, die erheblich kostenträchtig sind und damit den Eigentümer des Baumes über die gewöhnlichen Erhaltungs- und Pflegekosten des Baumes hinaus zusätzlich finanziell belasten. Demnach kann von ihm in einem solchen Fall nicht die Beibringung eines Sachverständigengutachtens verlangt werden<sup>10</sup>. Er erfüllt seine Nachweispflich-



// Die abstrakte Gefahr des Umstürzens eines Baumes bei Sturm ist hinzunehmen. //

## DER AUTOR

Rainer Hilsberg ist Jurist in der öffentlichen Verwaltung in Bayern. Er ist mit Seminaren zur Verkehrssicherungspflicht für Bäume erfolgreich als nebenamtlicher Dozent an der Bayerischen Verwaltungsschule tätig. Zudem leitet er die Rechtsreferendarausbildung im Regierungsbezirk Schwaben.



ten durch die Darlegung von entsprechenden Gefahrzeichen.

Kommt die Behörde allerdings bei der dann notwendigen Baumkontrolle zu dem Ergebnis, dass der Baum aus fachlicher Sicht stand- und bruchstabil ist, darf sie den Antrag ablehnen. Besteht der Antragsteller auf der Fällung des Baumes, ist es seine Sache, den notwendigen Nachweis durch die Einholung eines Gutachtens zu führen. Ist sich die Behörde andererseits in ihrem Urteil unsicher oder hält sie in Zweifelsfällen selbst eine eingehende Untersuchung des Baumes zum Ausmaß der Gefahrenlage oder der erforderlichen Si-

cherungsmaßnahmen für geboten, muss sie diese grundsätzlich auf eigene Kosten durchführen. Ist sie hierzu aufgrund fehlender eigener Fachkenntnisse nicht in der Lage, wird sie zur eigenen Absicherung ein Sachverständigengutachten in Auftrag geben und bezahlen müssen<sup>11</sup>. Generell muss ein Amtsträger, soweit seine eigene Sachkunde nicht ausreicht, einen Sachverständigen hinzuziehen. Andernfalls verstößt er gegen seine Amtspflicht, den Sachverhalt in einem Umfang aufzuklären, wie es zur Gewinnung einer tragfähigen Entscheidungsgrundlage notwendig ist<sup>12</sup>.

Nach anderer Ansicht<sup>13</sup> ist der Nachweis für einen Befreiungstatbestand prinzipiell immer von demjenigen zu führen, der die Maßnahme beantragt. In Grenzfällen, bei denen die Behörde nicht aus eigener Sachkunde die Gefahrensituation abschließend zu beurteilen in der Lage ist, könne und solle die Behörde vom Antragsteller ein qualifiziertes Baumgutachten verlangen.

Dagegen reicht die bloße Behauptung des Baumeigentümers, durch einen unstrittig gesunden Baum liege eine „abstrakte/konkrete Gefahr“ für ein Grundstück vor, da dieser durch einen Sturm entwurzelt und Schäden anrichten könne, nicht aus. Um mit diesem Vortrag durchdringen zu können, muss der Antragsteller durch nach-

vollziehbare Tatsachen die Gefährdungssituation belegen, etwa durch Vorlage eines entsprechenden Gutachtens<sup>14</sup>.

Wird vom Antragsteller behauptet, es seien bereits Schäden zum Beispiel am Haus eingetreten, so müssen diese von ihm nachgewiesen werden<sup>15</sup>. Die bloße Behauptung, vorhandene Schäden an der Kellerwand rührten vom Wurzelwerk eines geschützten Baumes, reicht nicht aus. Das Drohen einer Gefahr ist vom Antragsteller substantiiert darzulegen. Deshalb muss ein Gebäudeeigentümer den Ursachen der Schäden nachgehen und dartun, dass es keine andere Möglichkeit der Gefahrenabwehr gibt<sup>16</sup>. Allein die Möglichkeit etwaiger Schäden an (Nachbar-)Gebäuden durch Baumwurzeln rechtfertigt keine Ausnahme/Befreiung<sup>17</sup>. Insoweit kann, wie in der Frage vertreten, vom Antragsteller gegebenenfalls die Beibringung eines entsprechenden Gutachtens verlangt werden. //

## NOCH FRAGEN?

Haben sie auch noch Rechtsfragen zum Thema „Baum“? Dann schicken Sie uns einfach eine E-Mail an [baumredaktion@gmx.de](mailto:baumredaktion@gmx.de).

## Literatur

- 1) Vgl. Hilsberg, BaumZeitung 03/2015, 43
- 2) Vgl. LG Lüneburg, Urt. v. 30.04.13, ZMR 2013, 656 und OLG Düsseldorf, Beschl. v. 17.10.03, ZMR 2004, 608
- 3) Vgl. Hilsberg, BaumZeitung 03/2014, 39
- 4) Postier, Das Nachbarrecht in Berlin (2012), § 33 Erl. 1
- 5) Vgl. Günther, NuR 1998, 637; derselbe NuR 2002, 587; Dreßler/Rabbe, Kommunales Baumschutzrecht 2. Aufl. 1999, 38 ff.
- 6) VG Berlin, Urt. v. 10.07.02, 1 A 366.01, juris
- 7) VG Köln, Urt. v. 21.01.14, 14 K 3986/11, juris unter Verweis auf OVG NRW, Urt. v. 08.10.93, NuR 1994, 253 zu einem alten, bereits erheblich vorgeschädigten Baum, bei dem der Antragsteller aufgrund der ausdrücklichen Regelung in der Baumschutzsatzung die Nachweispflicht trug; vgl. auch VG Düsseldorf, Urt. v. 21.03.11, 25 K 6448/10, juris unter Verweis

- auf OVG NRW, Beschl. v. 04.01.11, 8 A 2003/09, juris; VG Köln, Urt. v. 21.01.14, 14 K 3913/12, juris; VG Gelsenkirchen, Urt. v. 04.02.15, NuR 2015, 428; VG Weimar, Urt. v. 04.08.2014, 7 K 1392/12 We, juris; VG Minden, Urt. v. 20.05.14, 1 K 3080/13, juris; ferner OVG Berlin, Urt. v. 16.08.1996, NVwZ-RR 1997, 530
- 8) VG Düsseldorf, Urt. v. 10.11.11, 11 K 1775/10, juris zu Wurzeleinwuchs in Kanal unter Verweis auf OVG NRW, Urteile v. 13.09.95, 7 A 2646 u. 2653/92 und vom 08.10.93, NuR 1994
- 9) OVG NRW, Urt. v. 08.10.93, NuR 1994, 253 zu einem alten, bereits erheblich vorgeschädigten Baum; sich diesem Urteil anschließend OVG Saarland, Urt. v. 29.09.98, NuR 1999, 531; VG Saarland Urt. v. 27.08.08, 5 K 253/08, juris
- 10) Anders die Regelung in § 12 Abs. 2 Brem-BaumschutzVO, die den Nachweis der mangelnden Verkehrs- oder Standsicherheit allein

- an die Vorlage eines Gutachtens eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen durch den Grundstückseigentümer anknüpft; eine Genehmigung ist dann aber nicht mehr erforderlich, vgl. OVG Bremen NordÖR 2008, 277
- 11) So Agena NuR 2005, 223; Hötzel AgrarR 1999, 236; Otto VersR 1994, 788; Breloer AgrarR 2003, 101
- 12) BGH NJW 1986, 2829
- 13) Günther NuR 1998, 637
- 14) BayVG, Beschl. v. 08.12.14, NuR 2015, 425; BayVG, Beschl. v. 27.10.14, 14 ZB 12.732, juris
- 15) OVG Berlin, Urt. v. 16.08.96, NVwZ-RR 1997, 530
- 16) OVG Schleswig, Urt. v. 17.06.93, NVwZ-RR 1995, 80; VG Hamburg, Urt. v. 27.02.12, 7 K 685/10, juris
- 17) VG Ansbach, Urt. v. 02.02.11, 15 K 10.01008, juris