

Streit um Baumfällung

In der Fragestunde zu Baum und Recht beschäftigt sich der Jurist Rainer Hilsberg diesmal mit dem häufigen Streitthema unter Wohnungseigentümern um Fällung oder Rückschnitt von Bäumen*.

Wer entscheidet über Fällung?

In einer großzügigen Eigentumswohnanlage versuche ich seit Jahren, wunderschöne Bäume zu erhalten! Hier fällt ein Baum nach dem anderen, seit wir einen neuen Verwalter und einen neuen Hausmeister haben, der alle Anwohner dahingehend belehrt, dass sich die Bäume schädigend auf die Gebäude auswirken. Nun soll unser Herzstück, eine gesunde Lärche und wunderschöner Solitär, wegen Dachverschmutzung gefällt werden! Ein Beschluss wurde vom Verwalter durchgesetzt und es wurde in einer heftigen Debatte mehrheitlich für die Fällung entschieden. Wir haben gerichtlich Einspruch gegen den Beschluss beantragt und der Richter hat nun die ganze Angelegenheit auf einen einzigen Punkt reduziert und lässt kein anderes Argument gelten, bauliche Veränderung oder nicht. Ich bin wirklich verzweifelt, weil ich keine Chance mehr sehe! Gibt es doch noch eine Möglichkeit?

Antwort

Ein immer wiederkehrender Streitpunkt unter Wohnungseigentümern stellt die Fällung oder der Rückschnitt von Bäumen beziehungsweise Hecken dar.

Grundsätzliches zum WEG

Um die Rechtslage verstehen zu können, ist es zunächst erforderlich, näher auf die

rechtliche Struktur des Wohnungseigentums und die diesbezüglichen Besonderheiten einzugehen. Das Wohnungseigentum ist im Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WEG) geregelt. Beim Wohnungseigentum besteht Sondereigentum an einer Wohnung (nicht zu Wohnzwecken dienende Räumen werden Teileigentum genannt), das mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum verbunden ist, zu dem es gehört (§ 1 Abs. 1, 2, 3 WEG). Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum stehen (§ 1 Abs. 5 WEG).

Die Zulassung von Sonder- beziehungsweise Teileigentum an bestimmten Räumen ist eine Ausnahme vom im Bürgerlichen Gesetzbuch geregelten Grundsatz, dass ein Grundstück und das darauf befindliche Gebäude eine rechtliche Einheit bilden, die sich nicht in verschiedene Eigentumseinheiten aufteilen lässt (§§ 93, 94 BGB). Das WEG erlaubt ein Eigentum an realen Teilen eines Gebäudes. Sonder- beziehungsweise Teileigentum und Miteigentumsanteil sind untrennbar miteinander verbunden.

An Gegenständen, an denen eine Begründung von Sondereigentum nicht möglich ist (zum Beispiel an Flächen im

Garten), kann durch Vereinbarung ein Sondernutzungsrecht zugunsten eines Wohnungseigentümers begründet werden. Sondernutzungsrechte sind dadurch gekennzeichnet, dass einem oder mehreren Wohnungseigentümern unter Ausschluss der übrigen (negative Komponente) das Recht zur Nutzung von Teilen des Gemeinschaftseigentums zugewiesen wird (positive Komponente). Es kann nur durch Vereinbarung (§ 10 Abs. 2 S. 2 WEG) oder durch den teilenden Eigentümer nach § 8 Abs. 2, § 5 Abs. 4 i. V. m. § 10 Abs. 2 WEG begründet oder geändert werden¹. Ein Sondernutzungsrecht verleiht der Gartenfläche nicht die Qualität von Sondereigentum, mit dem der Berechtigte gemäß § 13 Abs. 1 WEG „nach Belieben verfahren“ könnte. Ohne gestattete Vereinbarung dürfen daher insbesondere keine Bäume gefällt werden². Im vorliegenden Fall spielt das Sondernutzungsrecht keine Rolle.

Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums obliegt den Wohnungseigentümern grundsätzlich gemeinschaftlich (§§ 20 Abs. 1, 21 Abs. 1 WEG). Sie können die Bestellung eines Verwalters beschließen (§§ 20 Abs. 1, 26 Abs. 1 WEG), was hier offensichtlich geschehen ist.

Entscheidungszuständigkeit bei Baumfällung und Rückschnitt

Ist die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums nicht näher durch Vereinbarung oder Teilungserklärung geregelt, kann die ordnungsgemäße Verwaltung durch Beschluss der Wohnungseigentümer geregelt werden (§ 21 Abs. 3 WEG).

Nach § 27 Abs. 1 Nr. 2 WEG ist zwar der Verwalter unter anderem berechtigt und verpflichtet, die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Es ist jedoch anerkannt, dass es trotz der den Verwalter danach treffenden Verpflichtung Sache der Wohnungseigentümer selbst ist, gemäß § 21 Abs. 3 i. V. m. Abs. 5 Nr. 2 WEG für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums zu sorgen. Demgegenüber beschränkt sich die Verpflichtung des Verwalters in diesem Zusammenhang darauf, Mängel festzustellen, die Wohnungseigentümer darüber zu unterrichten und deren Entscheidung über



Laubfall und Verschattung sind bei Wohnanlagen häufig ein Problem.



Fotos: Hilsberg

Der übliche Baumschnitt zählt zur Instandhaltung.

► das weitere Vorgehen herbeizuführen³. Hier wurde nach der Schilderung ein Beschluss über die Fällung eines im Gemeinschaftseigentum stehenden Baumes mit der Mehrheit der Stimmen der Wohnungseigentümer gefasst. Für Streitigkeiten über die Gültigkeit von Beschlüssen der Wohnungseigentümer ist das Amtsgericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt, zuständig (§ 43 Nr. 4 WEG, § 23 Nr. 2c GVG). Gegen Beschlüsse ist eine Anfechtungsklage möglich (§ 46 WEG).

In diesem Zusammenhang kommt es entscheidend auf die Frage an, inwieweit es sich bei der Baumfällung um eine Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung im Sinne von § 21 Abs. 3 i.V.m. Abs. 5 Nr. 2 WEG handelt. Denn dann kann gemäß § 21 Abs. 3 WEG die Maßnahme von den Wohnungseigentümern in der Wohnungseigentümerversammlung – wie geschehen – mit Stimmenmehrheit beschlossen werden.

Liegt dagegen eine zustimmungspflichtige bauliche Veränderung nach § 22 Abs. 1 i.V.m. § 14 Nr. 1 WEG vor, ist nach

§ 22 Abs. 1 S. 1 WEG grundsätzlich die Zustimmung aller Wohnungseigentümer notwendig. Die Zustimmung ist nach § 22 Abs. 1 S. 2 WEG nur dann nicht erforderlich, soweit die Rechte eines Wohnungseigentümers nicht beeinträchtigt werden. Maßgeblich hierfür ist, dass die Maßnahme die in § 14 Nr. 1 WEG vorgegebenen Grenzen nicht überschreitet.

Danach ist von dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcherweise Gebrauch zu machen, dass dadurch keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst. Unter einem solchen Nachteil ist jede konkrete und objektive Beeinträchtigung zu verstehen, wobei entscheidend ist, ob sich ein Wohnungseigentümer nach der Verkehrsanschauung verständlicherweise beeinträchtigt fühlen kann⁴. Eine solche Beeinträchtigung ist jedenfalls bei einer auf Dauer angelegten Umgestaltung des Gemeinschaftseigentums gegeben, etwa dann, wenn ein die übliche Pflege überschreitender Heckenrückschnitt gegeben ist⁵. Aber auch die Veränderungen des optischen Erscheinungsbildes können einen Nachteil im Sinne des § 14 Nr. 1 WEG begründen, wenn sie den optischen Gesamteindruck nach der Verkehrsanschauung verständlicherweise verschlechtern⁶.

Gartenarbeiten als Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung

§ 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG führt im Rahmen der beispielhaften Aufzählung von Einzelfällen ordnungsgemäßer Verwaltung namentlich die Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums auf. Instandhaltung ist die Erhaltung des ordnungsgemäßen Zustands durch Pflege-, Vorsorge- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Wahrung der Verkehrssicherungspflicht gegenüber Dritten und im Innenverhältnis der Woh-

nungseigentümer. Instandsetzung ist die Wiederherstellung (auch durch Ersetzung abgängiger Pflanzen⁷) und Ersterstellung des ordnungsgemäßen Zustands⁸.

Nach herrschender Ansicht wird die Erstanlage eines Gartens durch die Wohnungseigentümergeinschaft allgemein als Verwaltungsmaßnahme nach § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG angesehen. Nicht zweifelhaft ist ferner, dass die übliche Gartenpflege, wie das regelmäßige Rasenmähen und Heckschneiden sowie der übliche Baumschnitt, nicht nach den Grundsätzen einer baulichen Veränderung zu behandeln, sondern eine Maßnahme der ordnungsgemäßen Verwaltung ist. Ist der Garten jedoch einmal ordnungsgemäß angelegt, so gehen Veränderungen, die nicht ihren Grund in der üblichen Gartenpflege haben, grundsätzlich über eine ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung hinaus. Dabei ist aber anerkannt, dass innerhalb des Rahmens ordnungsgemäßer Verwaltung den Wohnungseigentümern bei der gestalterischen Gartenpflege ein gewisser Ermessensspielraum einzuräumen ist⁹. Eine weite Fassung des Instandhaltungs- beziehungsweise Instandsetzungsbegriffes ist bei Gartenanlagen schon deshalb sachlich geboten, weil bei der Neuanlage das zu erwartende Wachstum von Gehölzen nicht stets hinreichend voraussehbar ist.

Wird in einer größeren Anlage ein einzelner Baum – oder mehrere Bäume – aus einer größeren Baumgruppe entfernt, ohne dass dies spürbare Auswirkungen auf den optischen Gesamteindruck der gärtnerischen Anlage mit sich bringt, kann darin eher eine Maßnahme der gärtnerischen Pflege beziehungsweise Gestaltung der Gartenanlage gesehen werden¹⁰. Dies ist beispielsweise anzunehmen, wenn die zu entfernenden Bäume Bestandteil einer Parkanlage mit einer oder gar mehreren großen Baumgruppen sind, so dass ihr Entfernen zwar an der konkreten Stelle eine Lücke hinterlässt, dies auf den Gesamteindruck der Wohn- und Gartenanlage jedoch keine nachhaltige Auswirkung hat. In einem solchen Fall betrifft die Entfernung der Bäume die gärtnerische Gestaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und kann bei Vorliegen eines sachlichen Grundes als Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung mit Stimmenmehrheit beschlossen werden¹¹. Sachliche Gründe können eine erhebliche Verschattung einer Wohnung sein, die durch eine Auslichtung oder einen Rückschnitt der Bäume nicht beseitigt werden kann¹² oder dass der Baum aufgrund seines Wachstums an



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. Mittlerweile leitet er die Rechtsreferendarausbildung im Regierungsbezirk Schwaben.

*Rainer Hilsberg beschränkt sich auf eine an die Allgemeinheit gerichtete Darstellung und Erörterung von Rechtsfragen und Rechtsfällen. Für eine individuelle Rechtsberatung wenden Sie sich bitte an die niedergelassenen Rechtsanwälte.

dem konkreten Standort wegen seines geringen Abstands zum Gebäude stört¹³.

Gartenarbeiten als bauliche Veränderung

Bauliche Veränderungen im Sinne des § 22 Abs. 1 WEG sind gegenständliche Umgestaltungen und Veränderungen des Erscheinungsbildes des Gemeinschaftseigentums in Abweichung vom Zustand bei der Entstehung des Wohnungseigentums beziehungsweise einer zu duldenen späteren Änderung¹⁴. Dabei wird als bauliche Veränderung jede auf Dauer angelegte gegenständliche Veränderung realer Teile des Gemeinschaftseigentums bewertet, es muss sich hierbei nicht um Gebäudeteile handeln, auch die nachträgliche Veränderung unbebauter Grundstücksteile kann hierunter fallen¹⁵.

Ob das Fällen von Bäumen eine Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung oder eine bauliche Veränderung im Sinne des § 22 Abs. 1 WEG darstellt, hängt von den Umständen des Einzelfalles ab¹⁶. Die Rechtsprechung hat folgende Grundsätze entwickelt:

Eine bauliche Veränderung ist anzunehmen, wenn die Bäume – oder auch ein einzelner Baum – die gärtnerische Gestaltung des gemeinschaftlichen Grundstücks so nachhaltig beeinflussen, dass sie den optischen Gesamteindruck der Wohnungseigentumsanlage maßgeblich prägen mit der Folge, dass ihre Beseitigung den Charakter der Außenanlage deutlich verändern würde. Sind also die Bäume, insbesondere als Singularpflanzen, charakteristisch für den optischen Eindruck der Wohnanlage und/oder den diese umgebenden Garten oder Park, so wird deren vollständige Abholzung einer baulichen Veränderung entsprechen.

Ob die zur Beseitigung vorgesehenen oder beseitigten Bäume den Gesamteindruck der Anlage und insbesondere des Gartens wesentlich prägen, muss im Streitfall das Gericht feststellen. Dabei hat das Gericht grundsätzlich eine Inaugenscheinnahme des betreffenden Grundstücks

durchzuführen. Darauf kann nur verzichtet werden, wenn durch bei den Akten befindliche Fotos, Skizzen oder ähnliches das Gesamterscheinungsbild der Wohnanlage hinreichend klar vermittelt wird¹⁷.

Die obergerichtliche Rechtsprechung hat unter Beachtung dieser Grundsätze beispielsweise die radikale Beseitigung einer vorhandenen Bepflanzung mit hoch gewachsenen Fichten (7 Stück, 18 Jahre alt, 6 bis 7 m hoch), die den rückwärtigen Teil einer Wohnanlage einschließlich des gesamten Gartengeländes in seinem optischen Eindruck bestimmten und den Eindruck einer im Grünen liegenden Wohnanlage mitprägten, verbunden mit der Neuanlage einer nach Charakter und Erscheinungsbild und Funktion völlig andersartigen Gartenanlage als bauliche Veränderung im Sinne des § 22 WEG gewertet¹⁸.

Desgleichen wurde der Rückschnitt einer Hecke als eine nach § 22 WEG zu beurteilende Veränderung angesehen, wenn die Sichtschutzfunktion der Hecke dadurch entfällt und bei dem Rückschnitt Kahlstellen entstehen, die die Hecke unansehnlich machen¹⁹. Nach dem LG Hamburg²⁰ ist der eigenmächtige Rückschnitt einer im Gemeinschaftseigentum stehenden „mannshohen“ Hecke auf weniger als die Hälfte der bisherigen Höhe ebenfalls eine zustimmungsbedürftige bauliche Veränderung, wenn durch den Rückschnitt die Sichtschutzfunktion der Hecke beseitigt und eine nachteilige Veränderung des optischen Gesamteindrucks der Wohnanlage herbeigeführt wird. Die Zulässigkeit einer sachlich nicht gebotenen Umgestaltung des Gartens richtet sich ebenfalls nach § 22 Abs. 1 WEG, wenn eine vorhandene Bepflanzung radikal beseitigt und durch die Neuanlage eine nach Charakter, Erscheinungsbild und Funktion völlig andere Gartenanlage geschaffen wird²¹.

Einen Sonderfall stellt die Beseitigung von Gefahrenquellen wie zum Beispiel das Fällen umsturzgefährdeter Bäume dar. Diese Maßnahme kann im Einzelfall

durchaus als bauliche Veränderung zu bewerten sein. Sie wird jedoch als ordnungsgemäße Instandhaltung im Sinne von § 21 Abs. 5 Nr. 2 WEG angesehen, da sie der Erhaltung des rechtmäßigen Zustands dient²². Gleiches gilt, wenn ein kranker Baum Gemeinschaftseigentum beschädigt²³.

Fazit

Die Reduzierung der ganzen Angelegenheit durch das Gericht auf den Punkt „bauliche Veränderung oder nicht“, ist nicht zu beanstanden. Liegt eine bauliche Veränderung vor, reicht ein Mehrheitsbeschluss der Wohnungseigentümer – wie hier getroffen – nicht aus, wenn die Rechte eines Wohnungseigentümers betroffen werden. Die Anfechtungsklage hätte dann schon aus diesem Grund Erfolg. Handelt es sich dagegen um keine bauliche Veränderung sondern um eine Maßnahme ordnungsgemäßer Verwaltung, genügt ein Mehrheitsbeschluss und das Vorliegen eines sachlichen Grundes. Ob die „Dachverschmutzung“ ein ausreichender sachlicher Grund ist, erscheint zweifelhaft, kann aber von hier aus nicht abschließend beurteilt werden.

Unabhängig davon dürfen Wohnungseigentümerbeschlüsse über den Rückschnitt und die Fällung von im Gemeinschaftseigentum stehenden Bäumen nicht gegen kommunale Baumschutzsatzungen/-verordnungen verstoßen²⁴. Ebenso sind die artenschutzrechtlichen Vorschriften insbesondere bezüglich des Schutzes von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wie Nester oder Baumhöhlen nach § 44 BNatschG zu beachten.

Noch Fragen?

Haben sie auch noch Rechtsfragen zum Thema „Baum“? Schicken Sie uns einfach eine E-Mail an baumredaktion@gmx.de oder per Post an: **Redaktion BaumZeitung, Postfach 8364, 38133 Braunschweig.**

Literatur

- 1) Vgl. BGH NJW 2012, 676
- 2) OLG Düsseldorf NJW-RR 1994, 1167
- 3) LG München ZWE 2011, 42 m.w.N.
- 4) Vgl. Kümmel in *Niederführ/Kümmel/Vandenhouten*, WEG, 2010, § 14, RdNr. 2
- 5) LG Hamburg ZMR 2010, 983; OLG München ZMR 2006, 67
- 6) Kümmel in *Niederführ/Kümmel/Vandenhouten*, WEG, 2010, § 14, RdNr. 7
- 7) LG Düsseldorf ZMR 2003, 454
- 8) Palandt, BGB, 66. Aufl., § 21 WEG RdNr. 12

- 9) BayObLG ZMR 2001, 565
- 10) OLG Düsseldorf NZM 2003, 980
- 11) OLG Köln NZM 1999, 623
- 12) LG Duisburg Beschluss v. 29.10.2003, 11 T 231/02, juris: (Mehrheits-)Beschluss der Wohnungseigentümer über das Fällen einzelner von zahlreichen Bäumen (zwei von zehn) entspricht auch im Übrigen ordnungsgemäßer Verwaltung
- 13) OLG München ZMR 2006, 799
- 14) Vgl. Palandt, BGB, 66. Aufl., § 22 WEG RdNr. 1
- 15) OLG Düsseldorf NJW-RR 1994, 1167
- 16) Vgl. OLG Schleswig WuM 2007, 587

- 17) OLG Düsseldorf NZM 2003, 980
- 18) OLG Düsseldorf NJW-RR 1994, 1167
- 19) OLG München NJW-RR 2006, 88; BayObLG NJW-RR 2004, 1378 – beide Entscheidungen betreffen dieselbe Hecke
- 20) LG Hamburg ZMR 2010, 983
- 21) Vgl. OLG Schleswig WuM 2007, 587; OLG Hamm ZMR 1996, 218
- 22) OLG Köln NZM 1999, 623; OLG Köln WuM 2000, 624
- 23) LG Berlin Grundeigentum 2011, 1631
- 24) AG Düsseldorf ZMR 2010, 234