



// Bäume in Wohnungseigentumsanlagen dürfen grundsätzlich nicht ohne Weiteres gefällt werden. //

# Schadensersatzansprüche von Wohnungseigentümern

**In einem Gemeinschaftsgarten hat ein Mieter eigenmächtig einen Baum gefällt. Nun stellt sich für einen der Wohnungsbesitzer die Frage nach Schadensersatz.**

**Text** Rainer Hilsberg

## Baum ohne Abrisprache gefällt

*Ich besitze eine Wohnung mit Garten, die vermietet ist. Auf diesem Grundstück, das laut Sondernutzungsrecht ausschließlich vom Mieter meiner Wohnung genutzt wird, standen zwei Bäume. Einer davon wurde vom Mieter über meiner Wohnung gefällt. Dies geschah ohne mein Wissen und gegen den Willen meines Mieters, angeblich wegen Schattenwurfes. Ich als Besitzer und mein Mieter ärgern uns, trauern dem über 20 Jahre alten Baum nach. Was kann ich tun?*

*Ich möchte, dass die Wurzel von einem Fachmann ausgefräst wird, dass der Wert des Baumes erstattet wird (wem?) und gegebenenfalls ein anderer Baum gepflanzt wird. Das soll meiner Meinung nach vom Verursacher getragen werden. Meine Hausverwaltung meint, das Ausfräsen sollte die Gemeinschaft tragen, ohne den Verursacher zu belangen, sonst nichts. Aber das finde ich nicht akzeptabel. Wie kann ich meine Forderungen durchsetzen? Wie ist das mit Gemeinschaftsbesitz wie Bäumen, die übrigens vom Landratsamt bei der Planung vorgeschrieben waren?*

### Antwort:

Grundsätzliche Ausführungen zum Wohnungseigentum sowie zur Frage, wer über

die Fällung eines Baumes zu entscheiden hat, sind Inhalt eines Beitrags in BaumZeitung 03/2014. Die hier gestellte Frage betrifft die Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen durch einzelne Wohnungseigentümer.

Beschädigt oder beseitigt ein Wohnungseigentümer oder ein Dritter (hier ein Mieter) einen Baum, der auf der Sondernutzungsfläche eines anderen Wohnungseigentümers steht, handelt es sich um eine Sachbeschädigung von gemeinschaftlichem Eigentum. Der gefällte Baum war wesentlicher Bestandteil des Grundstücks (§§ 93, 94 Abs. 1 S. 2 BGB) und stand im gemeinschaftlichem Eigentum aller Wohnungseigentümer (§ 1 Abs. 5 WEG). Ein Sondernutzungsrecht verleiht der Gartenfläche nicht die Qualität von Sondereigentum. Grundsätzlich ist bei Beschädigung einer Sache, hier des Grundstücks, Schadensersatz durch Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands (Naturalrestitution § 249 Abs. 1 BGB) oder durch Ersatz des hierfür erforderlichen Geldbetrags (§ 249 Abs. 2 BGB) zu leisten. Schadensersatzansprüche, die auf die Verletzung des Gemeinschaftseigentums gestützt werden, sind im Interesse einer geordneten Verwaltung des Gemeinschaftseigentums einheitlich geltend zu machen. Ihre Durchsetzung ist nicht

den einzelnen Mitgliedern der Gemeinschaft überlassen. Es besteht eine geborene Ausübungsbefugnis der Wohnungseigentümergeinschaft im Sinne von § 10 Abs. 6 S. 3 Hs. 1 WEG<sup>1</sup>. Das heißt, diese Ansprüche fallen in die ausschließliche Verwaltungszuständigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft und nur diese ist ausübungsbefugt. Es ist also eine entsprechende Beschlussfassung durch die Wohnungseigentümergeinschaft erforderlich (§ 21 Abs. 1, 3 WEG). Die Wohnungseigentümer müssen darüber entscheiden, ob und auf welche Weise sie Schadensersatz verlangen. Ein zu zahlender Geldbetrag stünde den Wohnungseigentümern<sup>2</sup> zu.

Möchte ein Wohnungseigentümer, dass ein bestimmter Tagesordnungspunkt in der nächsten Eigentümerversammlung behandelt wird, so muss er dies beim Verwalter am besten schriftlich beantragen. Jeder Wohnungseigentümer hat grundsätzlich einen Anspruch aus § 21 Abs. 4 WEG auf Aufnahme eines Tagesordnungspunkts ➤

## DER AUTOR

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



► in die Einladung für die nächste Eigentümerversammlung. Dies setzt voraus, dass die Behandlung des Punkts ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, weil sachliche Gründe für eine Erörterung und Beschlussfassung sprechen. Davon ist im vorliegenden Fall auszugehen.

Halten die Wohnungseigentümer die (gerichtliche) Durchsetzung eines Schadensersatzanspruchs für nicht angezeigt, ist dies für den einzelnen Wohnungseigentümer grundsätzlich verbindlich. Ihm bleibt nur die Möglichkeit, auf gerichtlichem Weg eine Beseitigung des ablehnenden Eigentümerbeschlusses zu betreiben, weil dieser seinem Anspruch nach § 21 Abs. 4 WEG auf ordnungsmäßige Verwaltung widerspreche<sup>3</sup>.

Zu den Verwaltungsmaßnahmen im Sinne von § 21 Abs. 3 WEG zählen auch Maßnahmen zur Erfüllung öffentlich-rechtlicher

Pflichten. Ein Eigentümerbeschluss, der beispielsweise gegen von der Baugenehmigung zur Auflage gemachte Pflichten verstößt, widerspricht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung<sup>4</sup>. Das bedeutet, dass unter Umständen – unabhängig von der Frage der Geltendmachung eines Schadensersatzanspruchs – eine Nachpflanzung erforderlich sein könnte.

Grundsätzlich können zwar neben dem Schadensersatzanspruch aller Eigentümer wegen einer Beeinträchtigung des gemeinschaftlichen Eigentums gegenüber einem Dritten auch individuelle Schadensersatzansprüche eines einzelnen Wohnungseigentümers bestehen. In diesem Fall ist Streitgegenstand nicht ein allen Wohnungseigentümern als Mitgläubigern zustehender Ersatzanspruch gegen einen Dritten aus dem gemeinschaftlichen Eigentum, sondern eine Forderung, die nur dem einzelnen Wohnungseigentümer erwach-

sen soll, weil nach seiner Behauptung nur er einen in Geld auszugleichenden Schaden erlitten hat. Für die Durchsetzung eines solchen Anspruchs ist der einzelne Wohnungseigentümer klagebefugt<sup>5</sup>. Ob ein derartiger Anspruch hier in Betracht kommt, erscheint aufgrund des geschilderten Sachverhalts eher fraglich, kann aber letztlich nicht abschließend beurteilt werden. //

### Literatur:

- 1) BGH, NJW 2014, 1090 m.w.N.; BGH, NJW-RR 2016, 587
- 2) LG Köln, Urt. v. 10.3.2011 29 S 60/10, BeckRS 2011, 16623
- 3) BGH, NJW 1993, 727
- 4) MüKoBGB/Engelhardt WEG § 21 RdNr. 46
- 5) BGH, NJW 1993, 727 zu Beeinträchtigung des Sondereigentums; BGH, NJW-RR 2016, 587 zur Beeinträchtigung des Sondernutzungsrechts

## Ist ein Baumkataster vorgeschrieben?

*Ich bin Gärtnermeister und zuständig für mehrere Krankenhäuser und Senioreneinrichtungen und deren Baumbestand. Brauchen wir für die Einrichtungen ein Baumkataster? Oder reicht es aus, einmal im Jahr einen „Bogen“ fertig zu machen, in welchem steht, dass ich die Bäume kontrolliert habe?*

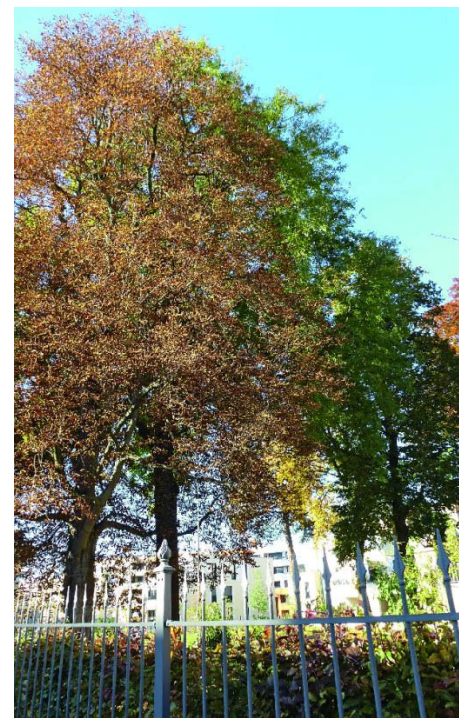
### Antwort:

Gesetzlich vorgeschrieben ist das Baumkataster nicht. Allerdings ist die schriftliche Dokumentation der Baumkontrolle jedes einzelnen Baumes hinsichtlich der Beweispflicht im Schadensfall von besonderer Bedeutung.

Um den Überblick nicht zu verlieren, hilft die Erstellung eines Baumkatasters. Bei

großen Baumbeständen wird es nahezu unumgänglich sein. Bei kleineren Baumbeständen kann die Baumkontrolle grundsätzlich auch in Form einer so genannten Negativkontrolle durchgeführt werden. Bei einer Negativkontrolle werden alle Bäume einzeln kontrolliert und bewertet. Nur die Bäume, die eine Maßnahme erfordern, werden in einem Protokoll erfasst und markiert oder in einem Plan eingezeichnet. Das Protokoll beinhaltet analog zum Baumkataster alle relevanten Baumdaten, die Schäden und die erforderlichen Maßnahmen. Für die übrigen Bäume reicht ein Festhalten des Orts und des Zeitpunkts der Kontrolle mit Unterschrift des Baumkontrolleurs aus. //

Hilsberg



Fotos: Hilsberg

// Ein Baumkataster lässt sich auch für die Baumpflege verwenden. //