

# Verkehrssicherungspflicht für Bäume im Garten

von RA Dr. D. Hildebrandt



Die winterlichen Stürme sind vorüber und jeder Gartenbesitzer ist nun gehalten, die Bäume in seinem Garten zu kontrollieren. Dies dahingehend, inwieweit sie unter den Herbst- und Winterstürmen gelitten haben, ob Zweige angebrochen sind und entfernt werden müssen, oder aber der Baum insgesamt instabil geworden ist oder Baumkrankheiten zu Tage treten, die ein Entfernen ebenfalls notwendig machen. Die Pflicht zur jährlichen Kontrolle ist Inhalt der

allgemeinen Verkehrssicherungspflicht des Grundstückseigentümers für seine auf dem Grundstück stehenden Bäume, gleich, ob er sie selbst gepflanzt hat, sich diese durch natürliche Ansamung dort gebildet haben oder der Vorgänger sie gepflanzt hat. Entsteht nämlich durch die Nichtbeachtung der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht ein Schaden beim Nachbarn oder bei Mietern des Grundstücks, ist der Grundeigentümer zum Schadenersatz der

Körper- und Sachschäden verpflichtet. Der gesetzliche Anknüpfungspunkt für diese Verkehrssicherungsregeln ist § 823 Abs.1 BGB. Dabei genügt als Verschuldensmaßstab die Fahrlässigkeit. Um im Schadensfall nachweisen zu können, dass man alles Notwendige veranlasst und getan hat, ist es für den Grundeigentümer wichtig, entsprechende Aufzeichnungen zu führen.

## Baumkataster

Vor diesem Hintergrund empfiehlt sich ein "grundstücksbezogenes Baumkataster", in dem der Standort, die Art des Baumes, die Grö-

ße, das geschätzte Alter, die durchschnittliche Lebenserwartung und der Zustand, der Verlauf von etwaigen Strom-, Wasser-,

Abwasser-, Gas- und anderen Leitungen sowie der Wurzelradius und Kronradius festgehalten ist. Das Kataster ist sinnvoll, weil nur

auf diese Weise belegt werden kann, dass regelmäßige Kontrollen vorgenommen worden sind und welchen Inhalt sie haben.

## Kontrollhäufigkeit

Die Kontrollhäufigkeit ist von der Rechtsprechung unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus dem Waldbau entwickelt worden. Das Oberlandesgericht Celle hat in einer Entscheidung vom 12.07.2012 dabei Bezug genommen auf die Verkehrssicherungspflichten von Bäumen im Bereich des Straßenverkehrs. Hier wird

unter Bezugnahme auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs davon ausgegangen, dass in der Regel im Bereich von Bäumen im Straßenverkehr, diese im Winter - wie im Sommer - jeweils einmal durch Sichtkontrolle zu überprüfen sind. Für nicht in der häufigen Nutzung im Straßenverkehr und der hohen Geschwindigkeit

der Fahrzeuge ausgesetzten Gefahrenbereiche ist nach Ansicht des Oberlandesgerichts Celle aber auch eine einmalige jährliche Kontrolle hinreichend, um Bäume in Bezug auf Astbruch an Wanderwegen zu genügen (NJW RR 2013, Seite 84 ff.) Die regelmäßige Überprüfung zweimal im Jahr, also im belaubten und unbe-

laubten Zustand, betreffend der äußeren Gesundheit und des Erscheinungsbildes des Baumes ist daher keine Notwendigkeit. Stehen die Bäume im Garten jedoch so, dass sie auf öffentliche Straßen fallen könnten, ist auch in diesem Bereich eine zweimalige Kontrolle zu empfehlen.

## Fachkenntnis

Hinsichtlich der Kontrollpersonen ist darauf hinzuweisen, dass diese über eine ausreichende Fach-

kenntnis und Erfahrung verfügen müssen. Der Grundstückseigentümer selbst wird dieses in der Re-

gel kaum beurteilen können, so dass Fachberufe wie Gärtner, Forstwirte und entsprechend spe-

zialisierte Firmen hinzugezogen werden sollten.

## Betriebskosten

Die Überprüfungen stellen periodische Kosten dar. Diese Kosten können als sonstige Betriebskosten in den Mietverträgen als umlagefähige Kosten vereinbart wer-

den. Nach der Betriebskostenverordnung sind zwar auch Kosten der Gartenpflege in § 2 Nr. 10 erfasst. Dazu zählen aber nur die Kosten der Pflege der gärtnerisch

angelegten Flächen, einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen. Die Position "Betriebsicherheit", wie sie bei anderen Betriebskostenarten aufge-

führt ist, ist dort nicht explizit genannt und sollte deshalb aus Klarstellungsgründen gesondert herausgestellt werden.

## Öffentlich-rechtliche Vorschriften

Bei der Durchführung der Pflege wiederum sind verschiedene Regelungen zu beachten. Örtliche Baumschutzsatzungen können hier Regeln enthalten, die insbesondere das Abschneiden von entsprechend geschädigten Bäumen von einer Genehmigung abhängig machen, die im Falle der Not-

wendigkeit aufgrund der Verkehrssicherungspflicht dann auch erteilt werden. Die Genehmigungen müssen aber zuvor eingeholt werden.

Das Bundesnaturschutzgesetz enthält zeitliche Begrenzungen für das Abschneiden von Bäu-

men, Hecken, lebenden Zäunen und Gebüsch sowie andere Gehölze. Gemäß § 39 Abs. 5 Ziffer 2 dürfen diese in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September nicht abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden. Zulässig bleibt selbstverständlich ein schonender Form- und Pflegeschnitt zur

Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung der Bäume und damit zur Verkehrssicherung.

## Privates Nachbarrecht

Auch das Verhältnis zum Nachbarrecht ist zu beachten, allerdings mehr aus der Sicht des Nachbarn, der sich über den Zustand der Bäume im Garten des Nachbarn beschwert. Nach Nachbarrechtsgesetz können Abstandsvorschriften einzuhalten sein. Auch bestimmte Höhenvorschriften der Pflanzen sind zu beachten. Dieses ist in § 50 ff. des Niedersächsischen Nachbarrechts geregelt. Wichtig ist hierbei, dass Ausschlussfristen gel-

ten. Ganz allgemein besteht der Anspruch gegenüber dem Grundstücksnachbarn auf Beseitigung oder Zurückschneiden von Pflanzen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 15. März (Niedersächsische Nachbarrechtsgesetz, § 53 Abs. 3). Der Anspruch kann auch ganz ausgeschlossen sein, wenn bei Überschreiten der zulässigen Grenzen mehr als 5 Jahre vergangen sind (§ 54 Abs. 2, Satz 1 Niedersächsisches Nachbarrechtsgesetz).

Nach Ablauf der Ausschlussfrist kann der Nachbar vom Grundstückseigentümer jedoch verlangen, dass die Anpflanzung durch jährliches Beschneiden auf der jetzigen Höhe gehalten wird. Dazu ist es allerdings erforderlich, dass die Höhe auch ermittelt und festgehalten wird. Gegebenenfalls muss auch hierzu ein Sachverständiger hinzugezogen werden, da sich Baumhöhen nicht einfach ermitteln lassen. Dies ergibt sich aus § 54 Abs. 2, Satz 2 Nieder-

sächsisches Nachbarrechtsgesetz. Streitigkeiten in diesem Bereich sind darüber hinaus einer obligatorischen Streitschlichtung unterzogen, das heißt, Klagen dürfen erst erhoben werden, wenn eine Schiedsverhandlung vor dem Schiedsmann erfolglos abgehalten wurde.

## Vorbeugender Beseitigungsanspruch

Überragen die Zweige die Grundstücksgrenze nicht und sind die Abstände auch ordentlich eingehalten, weisen die Bäume allerdings gesundheitliche Schäden auf, so steht dem Grundstücksnachbarn unter Umständen ein entsprechender vorbeugender Be-

seitigungsanspruch der kranken Bäume zu, wenn von diesem eine Gefährdung für sein Grundstück ausgeht. Dieser Anspruch, der sich aus § 1004 BGB ergibt, setzt kein Verschulden voraus, sondern lediglich Rechtswidrigkeit des Zustandes auf dem Nachbar-

grundstück. Der Nachbar muss durch das Unterlassen der Pflege der kranken Bäume als Störer "qualifiziert" werden. Hier gibt es große Unsicherheiten in der Rechtsprechung. Gelingt aber ein entsprechender Nachweis und sind die Schäden an den Bäumen

evident, hat der Betroffene damit einen Anspruch auf Beseitigung der möglicherweise über die Grenze fallenden Bäume und Baumteile als Abwehranspruch.

## Schadenersatz

Sind die Bäume dann aufgrund eines Sturmes über die Grundstücksgrenze gefallen, besteht insoweit ebenfalls ein Beseitigungsanspruch betreffend des Baumes, nicht aber ein Schadenersatzanspruch bezüglich der Schäden, die dieser Baum beim Umfallen verursacht hat. Nur wenn dem Nachbarn die Verletzung von Verkehrssicherungspflichten nachgewiesen wird, haftet er für sein Verschulden. Ist der gesunde Baum aufgrund eines Sturmes umgeworfen worden, haftet er nicht und auch seine Privathaftpflichtversicherung ist nicht eintrittspflichtig. Auch eine Haftung aus § 836 BGB – die allgemeine Haftung des Grundstückseigentümers – greift nicht, weil dieser Paragraph nur Schädigungen erfasst, die von Gebäuden, Gebäudeteilen oder mit Gebäude verbundenen Werken ihren Ausgang genommen haben. Bäume gehören hierzu nicht. Vorgreifliche Nachbaransprüche können sich daraus ergeben, dass durch gärt-

nerische Gestaltung des Nachbargrundstücks eine Gefährdung entsteht. So kann in dem Freistellen von einzelnen Bäumen durch Wegnahme anderer Bäume eine besondere Sturmbelastung für diesen Baum entstehen und somit eine höhere Kontrolldichte erforderlich werden.

Der Grundstückseigentümer ist also im Frühjahr zum Handeln aufgerufen. Dabei gibt es eine Vielzahl rechtlicher Probleme zu bewältigen, die im Schnittbereich von Deliktsrecht, Sachenrecht, Nachbarrecht und Versicherungsrecht und Hinzutreten öffentlichen Rechts, wie Naturschutz und Baumschutzsatzung liegen. Hier ist also neben der gärtnerisch-fachlichen Beratung auch eine rechtliche Einschätzung erforderlich.

Dr. Dieter Hildebrandt  
Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht

### Koltze, Rose & Partner



**Dr. Hildebrandt**  
Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht



**Ralf B. Mühlberg**  
Tätigkeitsschwerpunkte  
Erbrecht, Arbeits- und  
Familienrecht, Notar

Rechtsanwälte  
Koltze, Rose & Partner  
Waageplatz 8  
37073 Göttingen  
Telefon: 0551 - 49 90 00  
Fax: 0551 - 49 90 22  
[www.koltze-rose.de](http://www.koltze-rose.de)