

### **Wer die Kosten einer Baumbeseitigung bei Nutzungsverhältnissen zu tragen hat...**

... ist ein Thema, das nicht nur die Altnutzer mit Nutzungsverträgen aus DDR-Zeiten bewegt, sondern auch Pächter, die neue Verträge abgeschlossen haben, welche dem BGB unterfallen und nicht dem Schuldrechtsanpassungsgesetz. Wer ist für Bäume verantwortlich, die auf Grundstücken, welche vom Eigentümer an Nutzer überlassen wurden, nicht mehr verkehrssicher sind oder beseitigt werden müssen?

Nicht selten sind Fälle wie dieser:

Ein Nutzer schloß zu DDR-Zeiten einen Nutzungsvertrag über ein Erholungsgrundstück ab, auf dem schon ein größerer Baumbestand an jahrzehntealten Eichen stand. Einige Bäume hat der Nutzer seit Nutzungsbeginn dazugepflanzt. Nachdem die Bäume "in die Jahre gekommen sind", tut häufig ein Sturm sein übriges und einige Bäume sind danach nicht mehr standsicher.

Da ein Sturz auf das Nachbargrundstück und dortige Baulichkeiten droht, sind sie zu fällen, was einiges kostet. Wer muß tätig werden und auf seine Kosten die Bäume fällen? Grundsätzlich macht es keinen Unterschied, ob die Verträge dem Schuldrechtsanpassungsgesetz unterfallen, weil sie bereits zu DDR-Zeiten abgeschlossen wurden oder dem BGB, denn das Schuldrechtsanpassungsgesetz trifft hierzu keine besonderen Regelungen, sondern verweist auf das BGB. Vorrangig sind immer die vertraglichen Regelungen zu prüfen.

Klar ist zunächst folgendes:

Nutzer, die zu DDR-Zeiten aufgrund ihres Nutzungsvertrages Anpflanzungen getätigt haben, sind für diese verantwortlich. Sind Bäume nicht mehr standsicher, haben sie bei Sturm einen Schaden erlitten oder sind sie abgestorben etc., dann ist es die Pflicht des Nutzers tätig zu werden, damit keiner einen Schaden erleidet.

Ähnlich ist es, wenn ein Nutzer mit einem dem BGB unterfallenden Vertrag selbst Anpflanzungen vorgenommen hat. Er ist dann auch für diese verantwortlich, weil der Eigentümer nicht für Veränderungen des Zustandes des Grundstückes gegenüber dem bei Vertragsschluß einzustehen hat, mag er auch die Möglichkeit der Vornahme von Anpflanzungen eingeräumt haben, sicher aber nicht die Verantwortung und Haftung hierfür. Was aber in den Fällen, in denen auf dem Grundstück schon bei Abschluß der Nutzungsverträge Bäume standen und der Eigentümer dem Nutzer das Grundstück schon mit einem Baumbestand überlassen hat?

Entscheidend ist zunächst die Regelung, die im Vertrag zur Grundstücksüberlassung hierzu getroffen wurde, denn vertragliche Vereinbarungen gehen hier vor. Ist – wie häufig – nichts geregelt, so gibt es keine gesetzliche Regelung, auf die unmittelbar zurückgegriffen werden kann.

Die Frage, wer tätig werden muß, wenn ein nicht mehr standsicherer Baum zu beseitigen ist,

lässt sich häufig nur mit der Betrachtung des rechtlichen Hintergrundes des existierenden Vertragsverhältnisses lösen.

Im Miet- und Pachtrecht des BGB, auf dessen Regelungen auch bei DDR-Altverträgen ergänzend zurückzugreifen ist, treffen beide Vertragsparteien bestimmte Haupt- und Nebenpflichten.

Anders als bei anderen Vertragstypen, z. B. dem Erbbaurecht, wo der Erbbaupächter eine eigentümerähnliche Stellung eingeräumt bekommt, ist der Pflichtenkreis, wie ihn der Gesetzgeber sich gedacht hat, für Pächter und Mieter enger.

Hauptpflicht des Vermieters/Verpächters ist, dem Nutzer das Grundstück im ordnungsgemäßen Zustand zu überlassen, für die Gebrauchsmöglichkeit zu dem eingeräumten Zweck, z. B. Freizeit- und Erholungsnutzung, einzustehen und – bei der Pacht – die Fruchtziehung zu ermöglichen. Nach dem Grundverständnis des Gesetzgebers hat der Eigentümer auch für Instandhaltung/Instandsetzung des Miet-/Pachtobjektes zu sorgen. Hauptpflicht des Nutzers ist die Zahlung seines Nutzungsentgeltes, Miete oder Pacht. Daneben treffen jede Vertragspartei auch Nebenpflichten aus dem Vertrag, den Nutzer trifft u. a. die Obhutspflicht, den Eigentümer die Verkehrssicherungspflicht. Letztere kann der Eigentümer zwar auf den Nutzer übertragen, sich jedoch nicht gänzlich von allen Verpflichtungen bezüglich seines Grundstückes und der mit diesem mit überlassenen Sachen (ggf. also Baulichkeiten, Inventar, Anpflanzungen etc.) entledigen; das liefe den Vorstellungen des Gesetzgebers zuwider.

Das betrifft auch die Verantwortlichkeit für den Bestand mit überlassener Anpflanzungen und Bäume. Nach den gesetzlichen Vorstellungen ist es nicht Aufgabe des Pächters/Mieters eines Grundstückes, eine Beseitigung nicht von ihm vorgenommener Anpflanzungen, insbesondere jahrzehntealter Bäume vorzunehmen, die aufgrund drohender oder entstandener Schäden durch Abnutzung, Witterung, Alterung oder Einflüsse von außen, wie Sturm, Blitzschlag und Schädlingsbefall, notwendig wird.

Sicher ist es möglich und völlig üblich, auf den Nutzer die Pflege der Anpflanzungen zu übertragen, was auch schon mal heißen kann, dass der Nutzer Totholz von Bäumen zu entfernen hat oder diese regelmäßig – ohne dass hierfür eine fachliche Qualifikation erforderlich wäre - zu beschneiden hat und natürlich auch eine regelmäßige Sichtkontrolle durchzuführen hat. Die Verantwortlichkeit für die Baumbeseitigung ist von dieser Pflegepflicht aber nicht umfasst.

Vertragliche Regelungen, die auch dies vorsehen würden, insbesondere wenn es sich um vom Eigentümer verwendete Vertragsmuster handelt, sind daher genau zu prüfen, ob sie gemessen an den gesetzlichen Regelungen für allgemeine Geschäftsbedingungen wirksam sind.

**Fazit:**

Soweit vertragliche Regelungen nichts über eine Vornahme der Baumbeseitigung für solche Fälle enthalten, ist es grundsätzlich nicht Pflicht des Nutzers, dies auf seine Kosten zu tun. Enthält der Vertrag Regelungen, aufgrund derer der Nutzer auch neben der Pflege für ggf. notwendige Baumbeseitigung in jedem Falle auf seine Kosten voll verantwortlich sein soll, so ist der gesamte Vertrag genau zu prüfen, ob dem Nutzer damit nicht – unzulässigerweise –

Pflichten auferlegt werden und die entsprechenden Vertragsklauseln nicht unwirksam sind. Unter Umständen muß jedoch der Nutzer – das folgt aus seiner Obhutspflicht – zunächst tätig werden. Ihn trifft in erster Linie, da er Besitzberechtigter und unmittelbar die Nutzung Ausübender ist, die Pflicht zur Anzeige von Mängeln und Schadensrisiken. Ist Gefahr im Verzuge, kann sich auch eine Pflicht ergeben, selbst tätig zu werden und einen Baum zu beseitigen, um sich vom Eigentümer im Nachhinein die hierfür angefallenen Kosten zurückzuholen. Insbesondere ist dies dann nicht ausgeschlossen, wenn – was z. B. bei Nichterreichbarkeit des Eigentümers möglich ist – der Nutzer als einzig vor Ort Erreichbarer aufgrund der öffentlich-rechtlichen Vorschriften von der zuständigen Behörde in Anspruch genommen wird. Ist Gefahr im Verzug, so muß der Nutzer u. U. sogar handeln, um sich nicht selbst schadensersatzpflichtig zu machen.

Allgemein kann der Rat gegeben werden, soweit der Nutzer nicht selbst die Anpflanzung vorgenommen hat, bei einer notwendigen Baumbeseitigung „hart zu bleiben“ und ein Tätigwerden vom Eigentümer zu verlangen. Soweit nicht ein unmittelbares Sicherheitsrisiko auf dem Grundstück durch einen zu beseitigenden Baum besteht, so dass der Nutzer zunächst selbst auf seine Kosten tätig werden muß, sollte dem Eigentümer zunächst eine Frist zur Beseitigung mit der Androhung der Ersatzvornahme gesetzt werden, so dass später die Kosten – soweit erforderlich war zu handeln – vom Eigentümer zurückgefordert werden können.

Frank Auerbach  
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Erstellungsdatum: **Februar 2010**

#### Hinweis zum Erstellungsdatum

Die Veröffentlichung wurde zu dem ausgewiesenen Erstellungsdatum erarbeitet. Gesetzliche Änderungen und Änderungen der Rechtsprechung nach diesem Zeitpunkt konnten nicht berücksichtigt werden. Es wird nicht dafür gehaftet, daß die Veröffentlichung den aktuellen Rechtsstand zum Lesezeitpunkt wiedergibt.