

Gegen wen kann ich den Rückschnitt / die Fällung der Bäume geltend machen?

IMMOBILIEN *Frage*

AN DR. ERNST-MICHAEL EHRENKÖNIG
Rechtsanwalt und Notar

Meine (vermiete) Eigentumswohnung in der 1. Etage des Gartenhauses eines Mehrfamilienhauses wird durch 3 (wild gewachsene) Ahornbäume so stark verschattet, dass meine Mieter im Wohn- und Arbeitszimmer auch bei Sonnenschein Licht brennen lassen müssen. Vor 2 Jahren ist einer der Bäume, dessen Äste bis auf den Balkon reichten, endlich beschnitten worden. Nach der neuen Baumschutzverordnung von 2004 wäre es nach Auskunft einer Fachfirma aber möglich, einen der 3 Bäume zu fällen und den anderen zu beschneiden. Der 3. Baum steht auf dem Nachbargrundstück und ist somit tabu. Der Verwalter hat mir wenig Hoffnung gemacht. Wie ist hier die Rechtslage?

Die Fragestellung im vorliegenden Fall heißt: Gegen wen kann ich einen gegebenenfalls vorliegenden Anspruch auf Rückschnitt/Fällung der Bäume geltend machen? Im vorliegenden Fall ist die Frage also zweigliedrig. Es muss zunächst geklärt werden, gegen wen Sie einen Anspruch geltend machen können. Dann ist zu klären, welchen Umfang der Anspruch hat. Im vorliegenden Fall haben Sie den Sachverhalt zwar klar geschildert. Sie haben jedoch nur beim 3. Baum mitgeteilt, wem dieser gehört. Im Folgenden wollen wir unterstellen, dass der 1. Baum auf einer Fläche steht, die einem Sondernutzungsrecht untersteht, der zweite Baum auf dem Gemeinschaftseigentum und der 3. Baum im Fremdeigentum steht.

1. Mit einem Sondernutzungsrecht wird einem Eigentümer die Befugnis zur alleinigen Nutzung einer Fläche eingeräumt. Damit werden andere Eigentümer von jeglicher Nutzung ausgeschlossen. Bei unzulässiger Nutzung des Sondereigentumsrechts bestehen Ansprüche auf Beseitigung bzw. Unterlassung sowie auf die Wiederherstellung des ordnungsgemäßen Zustandes. Ansprüche können vom einzelnen Wohnungseigentümer gegen den Sondernutzungsberechtigten geltend gemacht werden. Der Sondernutzungsberechtigte kann im Rahmen der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung seine Vorstellungen von der Bepflanzung des Gartens verwirklichen. Einen Anspruch auf eine bestimmte Gestaltung haben Sie gegen den Sondernutzungsberechtigten nicht. Daran ändert auch nichts, dass Sie nach der neuen Baumschutzverordnung heute Bäume leichter fällen können als früher. Wohnungseigentum führt zu erheblichen Einschränkungen der Eigentumsrechte. Würden die Bäume auf einem Grundstück stehen, das Ihnen allein gehört, wäre der Fall sicherlich anders zu entscheiden.

2. Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums (im Gegensatz zum Sondereigentum) unterliegt der Wohnungseigentümergeinschaft. Die Pflege der Grünflächen des gemeinschaftlichen Eigentums unterliegt der ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung der Wohnungseigentümer. Es ist hier Aufgabe des Wohnungseigentümergehalters für die Garten pflegearbeiten zu sorgen. Hierzu gehört auch eine regelmäßige Baumpflege. Die Kosten sind von der Gemeinschaft zu tragen.

3. Für den Baum des Nachbarn gilt Folgendes. In Berlin regelt das Berliner Nachbarschaftsgesetz die Grenzabstände, die Hecken, Bäume und Sträucher haben müssen. So müssen stark wachsende Bäume (z. B. die Rotbuche) einen Abstand von 3 Metern aufweisen. Für andere Bäu-

me gilt ein Abstand von 1,5 bis 1 m. Für Hecken gilt ein Abstand von 1 m (Hecken über 2 m Höhe). Die Vorschriften gelten auch für wild wachsende Pflanzen. Wenn diese Vorschriften nicht eingehalten wurden, kann der Nachbar die Beseitigung der Anpflanzung verlangen. Darüber hinaus können herüberhängende Zweige nach fruchtlosem Fristablauf zur Beseitigung vom Eigentümer des Beeinträchtigten Grundstückes auf Kosten des Baumeigentümers abgeschnitten werden.