

Pflege und Erhaltung von Bäumen bei Wohnungsbaugesellschaften – Probleme und Lösungsansätze

Dr. Isolde Hagemann

7. Fachtagung des BUND Mecklenburg-Vorpommern

November 2011 in Güstrow

Gliederung

- Bedeutung der Bäume in Siedlungen von Wohnungsgesellschaften
- Verkehrssicherungspflicht
- Baumpflege, aber wie?
- Ausgestaltung und Umfang der Pflegeverträge
- Aufgaben des Auftraggebers
- Bäume bei Modernisierung von Siedlungen
- Bäume bei Neubauprojekten
- Schlussfolgerungen

Gepflegter alter Baumbestand in Siedlungen von Wohnungsbaugesellschaften

Bäume sind in den verschiedenen Jahreszeiten eine Zierde für jedes Grundstück, aber nur, wenn sie fachgerecht gepflegt werden.



Bruno Taut – Siedlung in Berlin

Baumeister der zwanziger Jahre des vorigen Jahrhunderts bauten die Siedlungen mit Umsicht in existierende Baumbestände



Alter Baumbestand in „alten“ Siedlungen in Frankfurt a. M.



Reihenhaussiedlungen und Pachtgärten in der Römerstadt in Frankfurt a. M. geplant vom Baumeister Ernst May mit Gartenarchitekt Leberecht Migge



Wie ist die rechtliche Situation, was bedeutet Verkehrssicherungspflicht?

- In § 823 Abs.1 und Abs. 2 BGB ist die allgemeine Verkehrssicherungspflicht geregelt. Derjenige, der durch Eröffnung, Unterhaltung oder – mit Einschränkungen – auch Duldung eines Verkehrs auf seinem Grundstück oder auf andere Weise Quellen für Gefahren schafft, hat Vorkehrungen zu treffen, die dem Schutz Dritter vor diesen Gefahren dienen.
- In seinem Urteil vom 21.01.1965 zur Verkehrssicherungspflicht hat der BGH offen gelassen, in welchen Zeitabständen Bäume (hier ging es um Straßenbäume) kontrolliert werden müssen. Wenn es um Haftungsfragen geht, kann diese Frage aber von großer Bedeutung sein.
- Baumkontrollrichtlinie (2010) gibt Kontrollintervalle an für Bäume, die aus Gründen der Verkehrssicherheit kontrolliert werden müssen.
- **Aber:** Mehrere Oberlandesgerichte haben in neuerer Zeit entschieden, dass eine Kontrolle zweimal pro Jahr, einmal im belaubten und einmal im unbelaubten Zustand durchzuführen ist. Es besteht also eine gewisse Unsicherheit.
- Der Verkehrssicherungspflichtige haftet dem Geschädigten im Außenverhältnis für jede Fahrlässigkeit. Sie wird nach dem objektiven Maßstab der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt bemessen.

Erfahrungen in der Baumpflege bei Wohnungsbaugesellschaften

Betreuung des Baumbestandes

Etablierung von Baumpflegeverträgen, wie kam es dazu?

Erhaltung, Fällung und Nachpflanzung von Bäumen

Erfahrungen mit Pflegefirmen

Mieter und Bäume – Wohlfahrtsgedanke

Baumpflege – aber wie

Am sinnvollsten sind erfahrungsgemäß Baumpflegeverträge; es gibt verschiedene Alternativen:

Die einzelnen Schritte werden gesondert beauftragt:

- Der Baumbestand wird mit den wichtigsten Baumdaten aufgenommen und in einem Kataster und Liegenschaftsplänen erfasst (**Schritt 1**)
- In regelmäßigen zeitlichen Abständen wird eine Firma beauftragt, die die Bäume kontrolliert und die notwendigen Maßnahmen erfasst (**Schritt 2**)
- Der Baumeigentümer beauftragt eine Firma, die die Maßnahmen ausführt (**Schritt 3**).

Diese Vorgehensweise bedeutet sehr viel Verwaltungsaufwand für den Auftraggeber. Da möglicherweise immer wieder andere Firmen – bedingt durch Ausschreibungen – die Arbeiten durchführen, fehlt jegliche Kontinuität.

Baumpflege – aber wie

Komplettvertrag

Die Baumpflegefirma übernimmt die Pflege (**Schritte 1-3**) im Rahmen eines umfassenden Vertrages. Eventuell sollten bei einem Pilotprojekt Erfahrungen gesammelt werden.

Der Baumeigentümer erhält die in einer Datenbank gespeicherten Baumdaten nach jeder Kontrolle und kann damit jederzeit belegen, dass er seiner Verkehrssicherungspflicht nachgekommen ist.

Die Verkehrssicherungspflicht wird der Baumpflegefirma vertraglich übertragen.

Die Kontrollpflicht bleibt beim Auftraggeber.

Im Schadensfalle entfällt die Frage: War die aufgenommene Maßnahme oder die Ausführung inkorrekt?

Wer soll das bezahlen? Kosten für die Pflege der Bäume

- 1) Bei Pflegeverträgen sollten Kosten pro Baum und Jahr vertraglich vereinbart werden; der Vorteil ist, dass die Kosten für die Pflege – sobald die Anzahl der Bäume bekannt ist – berechnet werden können. Dadurch wird Verwaltungsaufwand gespart, denn die Abrechnung der einzelnen Maßnahme und das Umlegen auf Wirtschaftseinheiten entfällt.
- 2) Bei dieser Preisgestaltung erfolgt eine angemessene Pflege.
- 3) Ist der Baumbestand mehrere Jahre gepflegt worden, dann verringern sich erfahrungsgemäß die Kosten (Preis pro Baum und Jahr).
- 4) Baumpflegekosten können wie die Kosten für die Pflege der Grünflächen als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden und sie bedeuten keine große Steigerung der Betriebskosten (im Hintergrund steht immer das Argument 2. Miete!). Erfahrungen zeigen, dass bei großen Baumbeständen für einen Mieter ein Betrag von ca. 10,- € bis 15,- € pro Jahr anfällt.
- 5) Notwendige Fällungen müssen aus dem Instandhaltungsetat bezahlt werden.
- 6) Bei Nachpflanzungen gehen die Meinungen auseinander; handelt es sich um den Ersatz gefällter Bäume, sollten die Kosten als Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden. Zusätzliche Baumpflanzungen gelten als Instandhaltungsmaßnahmen.

Was findet man oftmals vor? Unsachgemäß geschnittene Bäume



„Durchgewachsene“ Platanen

Versuch einer
Korrektur



Wichtige inhaltliche Details für Pflegeverträge

- 1) Festlegung von Satzungen und Normen: VOB, ZTV Baumpflege (2006)
Baumschutzsatzung soweit vorhanden, Kontrollmethode gem. Baumkontrollrichtlinie.
- 2) Einsatz von qualifiziertem Personal mit entsprechenden Nachweisen, die bei Angebotsabgabe beizufügen sind: z. B. European Tree Worker, Fachagrarwirt für Baumpflege, Nachweise für Ausbildung in Seilklettertechnik (SKT A + B), Baumkontrolleure mit entsprechenden Nachweisen über die regelmäßige Teilnahme an Fortbildungsveranstaltungen und mit Nachweisen über abgelegte Prüfungen zum zertifizierten Baumkontrolleur.
- 3) Festlegung der Kontrollzeiträume.
- 4) Übertragung der Verkehrssicherungspflicht an die pflegende Firma, wobei eine Kontrollpflicht beim Auftraggeber bleibt.
- 5) Erstellung eines Baumkatasters. Festlegung der Datenbank.

Einzelheiten für die Ersterfassung der Bäume

- 1) Nummerierung der Bäume mit welcher Methode: Wachsstift, Plaketten oder elektronische Baumkennzeichnung.
- 2) Erfassung der Bäume mit Erfassungsbögen oder mobile Baumkontrolle mit entsprechenden Handhelds.
- 3) Eintragung der Bäume in Pläne in Papierform oder in elektronischer Form mit Hilfe von Geoinformationssystemen (GIS).
- 4) Festlegung der zu erfassenden Daten (Größe, Stammdurchmesser, Bewertung des Baumzustandes, Standraum etc.).

Auszuführende Pflegemaßnahmen

- Erziehungsschnitt
- Entfernen von Stamm- und Stockausschlägen
- Kronenpflege
- Einbau von Kronensicherungen
- Beseitigung von Totholz
- Fremdbewuchs entfernen
- Freistellen von Fassaden, Lampen, Verkehrsschildern etc.
- Behandlung von Baumschäden (z. B. Anfahrtschäden)
- Ausführung weitergehender Untersuchungen
- Zeitnahe Bearbeitung von Mieterbeschwerden
- Mitteilung der zu fällenden Bäume nach jeder Begehung
- Ausführung von Pflegehieben im Sinne einer Bestandspflege
- Festlegung der Zeiträume für die Beseitigung von Schäden nach besonderen Ereignissen z.B. Stürmen, Schneebruch.

Einzelheiten für Folgekontrollen

- Erfassung des Kontrolldatums
- Aufnehmen des Baumzustandes
- Durchzuführende Maßnahmen festlegen
- Bei der nächsten Kontrolle sollte überprüft werden, ob die Maßnahmen tatsächlich ausgeführt wurden.

Eine fortlaufende Dokumentation in einer gerichtsfesten Datenbank ist bei großen Baumbeständen von Bedeutung im Schadensfalle.

Welche Aufgaben sind bei existierendem Pflegevertrag durch den Auftraggeber zu erledigen?

- Stellen von Fällanträgen; Beauftragung von Fällungen und Nachpflanzungen
- Bearbeitung von Beschwerden der Mieter und Nachbarn
- Mieterservice
- Behebung von Sturmschäden und Abwicklung mit Versicherungen
- Schädlingsbekämpfung
- Klärung, ob Schäden an Gebäuden durch Bäume entstehen und Erprobung neuer Methoden zur Rettung der Bäume
- Laufende Kontrolle der Firmen mit Checklisten, (Kontrollpflicht des Auftraggebers)

Jungbaumpflanzungen: Jungbäume sind in Altbestand zu integrieren



Häufige Pflanzfehler:

Bäume stehen zu dicht an der Hausfassade, oder unter der Krone von Altbäumen

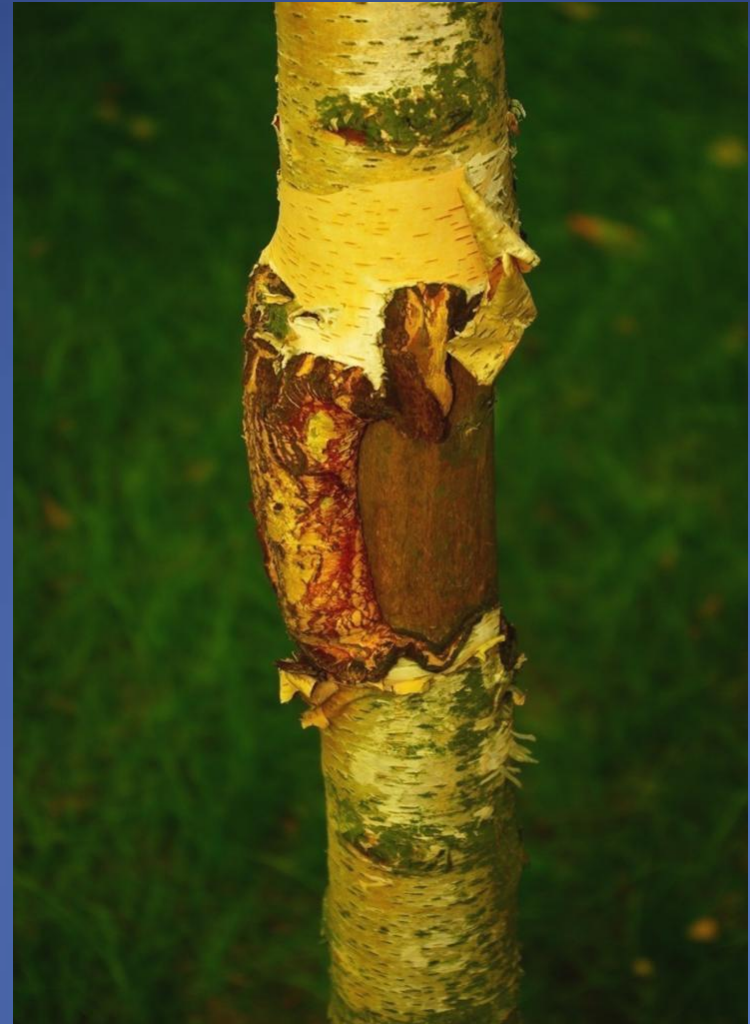
Maßnahme: Umpflanzen



Fremdbewuchs durch Efeu und Misteln: Misteln sollten nach Rücksprache mit der UNB entfernt werden



Mutwillig beschädigte Bäume:
Die Birke überwallt die Wunde und ist noch vital.



Mutwillig beschädigte Bäume:

Da die Beschädigung nicht sofort behandelt werden konnte, kommt nur noch eine Fällung in Betracht.



Mieterservice: Obstbaumseminar

theoretische Einführung und
praktische Anwendung



Sturmschäden:

Beseitigung der Schäden durch die jeweiligen Pflegefirmen
Abwicklung der Schäden mit Versicherungen



Bekämpfung des Eichenprozessionsspinners



Gebäudeschäden durch Bäume?



Gebäudeschäden durch Bäume ?

Gibt es Alternativen zur Fällung ?
Hier ein Experiment.



Bäume bei Modernisierung

Flächenverkleinerung in Außenanlagen

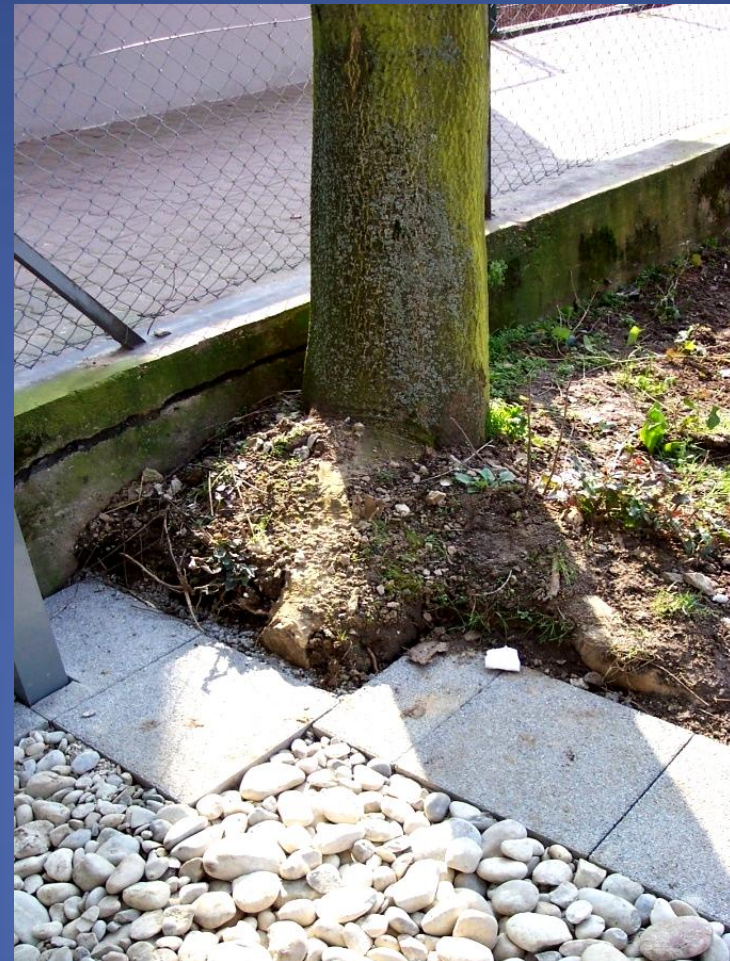
Einrichtung von Baustellen (Baumschutz)

Probleme beim Bau von Feuerwehrezufahrten

Baumpflanzung nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen

Folgen von Modernisierungsmaßnahmen:

Schäden im Gelände und an Bäumen



Bäume bei Modernisierungsmaßnahmen: Keine Beachtung der einschlägigen Regelwerke (DIN 18920 und RAS-LP 4)



Bäume beim Bau von Feuerwehruzufahrten:

Hier während der Bauphase – keinerlei
Baumschutz mit entsprechenden Folgen
für die Bäume



Baumschutzmaßnahmen: gem. Vorschriften und bevor die Baumaßnahme beginnt.



Bäume beim Bau von Feuerwehrzufahrten: Fertiggestellte Feuerwehrzufahrten im Vergleich



Bäume bei Neubauprojekten

Verhältnis von Grünflächen zu Gebäudeflächen

Schutz des Altbestandes

Baumpflanzung nur mit entsprechender Vorbereitung und geeigneten Bedingungen

Bäume im neuen Stadtteil - Frühzeitige Kontaktaufnahme mit Stadtplanern

Alter Baumbestand bei Neubaumaßnahmen

hier:
geplanter Bau einer Tiefgarage,
alle Bäume sollen gefällt werden.



Alter Baumbestand bei Neubaumaßnahmen:

Der Bergahorn konnte erhalten werden, weil
das neu zu errichtende Gebäude um einige
Meter zur Straße „verschoben“ wurde.



Bäume im neuen Stadtteil:

Alle Gebäude werden abgerissen, neue Straßenführung etc.,
die Linde steht in der Zufahrt der geplanten Tiefgarageneinfahrt



Bäume im neuen Stadtteil:

Versuch die Linde zu erhalten durch Verlegung der Versorgungstrasse für die bereits fertiggestellten Gebäude



Bäume bei Neubaumaßnahmen: Roskastanien als „Feigenblatt“ auf der Baustelle; wie lange werden sie überleben?



Bepflanzung von Tiefgaragen mit Bäumen, aber nur wenn Gruben mit ausreichender Größe und Anschluss an das anstehende Erdreich vorgesehen werden.



Schlussfolgerung

Baumpflegeverträge

Verantwortliche von Wohnungsbaugesellschaften sollten Baumpflegeverträge etablieren, Stürme!

Einführung scheitert oft an fehlender Erfahrung, Zeit, Geld etc.

Aber! Im Schadensfalle sind Baumpflege und sichere Datenbank mit Nachweis über Pflegeleistungen von großer Bedeutung

Grundstückseigentümer ist zuständig für:

Vertragsgestaltung, ich empfehle Komplettverträge

Auswahl der Firmen

Kontrolle der Leistungen

Zuständige muss sich zunehmend kümmern um:

Bäume bei Modernisierungen

Bäume bei Planung von Neubauten und neuen Stadtteilen

Die Vorstellung, dass durch Baumpflegeverträge alles geregelt sei, ist falsch.

Baumbestände müssen ständig durch sinnvolle Maßnahmen erhalten und ergänzt werden;

nur so kann in Zusammenarbeit mit kompetenten Pflegefirmen ein bestandsprägender

Baumbestand im Laufe von Jahren entwickelt werden.

Bäume sollten auch weiterhin Platz in der Stadt und in Siedlungen haben, dafür lohnt es sich einzutreten, denn jeder einzelne Baum bietet einen Lebensraum für zahlreiche Organismen, wie Flechten, Algen, Pilze



zudem bieten die Bäume Nistplätze für Vögel und sei es unter dem „Dach“ eines Unglücksbalkens



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Wenn Sie Fragen haben, dann sprechen Sie mich bitte an.

Telefon: 030 80580126

Mobil: 0175 7124945

E-Mail: hagemann-frankfurt@t-online.de