

Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage in der Sperberstraße Gefährdung durch „Baumwurf“

hier: Ihre Anfrage vom 20.10.2017

I. Kein Haftungsausschluss möglich:

Vorneweg gilt es Folgendes zu bedenken:

Die Bauaufsichtsbehörde hat hier allein aus objektiven Gesichtspunkten zu entscheiden, ob eine öffentlich-rechtliche Vorschrift verletzt ist (und falls die verletzte Norm nicht zum Prüfungsfeld der Baugenehmigung gehört, trotzdem der Bauantrag abgelehnt wird).

Erklärungen des Bauherrn, dass er ein etwaiges Risiko für Leib und Leben auf eigene Gefahr eingeht, oder auch eine Haftungsverzichtserklärung gegenüber der Stadt können Amtshaftungsansprüche nicht ausschließen. Dies ist nur durch eine gesetzliche Grundlage möglich (vgl. Papier in MünchKomm; 6. Aufl. 2013; § 839 BGB, Rn. 339), aber nicht durch eine vertragliche Regelung, oder einen Verwaltungsakt wie etwa eine Baugenehmigung (Wolf in Simon/Busse; Stand: Mai 2017; § 4 BayBO, Rn. 50).

Ein privatrechtlicher Haftungsverzicht ist lediglich zwischen dem Bauherrn und den betroffenen Waldeigentümern möglich, um so z.B. erwarteten Widerstand von den Waldeigentümern gegen eine Baugenehmigung zu verhindern. Doch selbst wenn man einen solchen privaten Haftungsausschluss dinglich sichern könnte und er somit auch die Rechtsnachfolger des Bauherrn binden würde, hat eine solche private Vereinbarung keine öffentlich-rechtliche Bindungswirkung für die Bauaufsichtsbehörde (vgl. Wolf in Simon/Busse; Art. 4 BayBO, Rn. 49f. m.w.N.).

Da der Bauherr über die Rechtsgüter Leben und Gesundheit (weder bzgl. seiner eigenen Person, noch bzgl. anderer Bewohner oder späterer Rechtsnachfolger) nicht mit öffentlich-rechtlicher Wirkung verfügen kann, muss die Bauaufsichtsbehörde rein objektiv entscheiden, ob hier Genehmigungsfähigkeit besteht. Wird das Vorhaben genehmigt, obwohl dies eigentlich wegen einer entsprechenden Gefahr für Leib und Leben nicht hätte geschehen dürfen, könnten bei Realisierung der entsprechenden Gefahr Amtshaftungsansprüche gegen die Stadt geltend gemacht werden.

Genehmigungsfähigkeit im vorliegenden Fall:

Der vom Stadtrat beschlossene Abstand von 30 Metern hat auf die Genehmigungsfähigkeit keine Auswirkungen, da er nicht im Rahmen einer Satzung bzw. örtlichen Bauvorschrift erlassen wurde.

Da ein fester Abstand zum Waldbestand in Bayern nicht vorgesehen ist, könnte eine mögliche Baumwurfgefahr insbesondere das Gebot der Rücksichtnahme (das im Merkmal des Einfügens nach § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB enthalten ist), die Wahrung der gesunden Wohnverhältnisse gem. § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB oder aus bauordnungsrechtlicher Sicht die Art. 3 Abs. 1; 4 Abs. 1 BayBO betreffen.

Gebot der Rücksichtnahme:

Dies wäre wohl der einzige Ansatzpunkt, der den Waldeigentümern eine Nachbarklage gegen die Baugenehmigung ermöglichen könnte.

Allerdings betont die Rechtsprechung hierbei, dass es grundsätzlich die Sache des verkehrssicherungspflichtigen Waldeigentümers ist, Baumwurfgefahren zu verhindern (VG Augsburg, Urt. v. 16.05.2013, Au 5 K 11.1663; VG Ansbach, Urt. v. 22.10.2008, AN 9 K 08.01104), weshalb der Waldeigentümer grundsätzlich keinen Anspruch darauf hat, dass die nähere Umgebung von Bebauung freigehalten wird (VG München, Urt. v. 03.11.2015, M 1 K 15. 3173).

Dass sich durch die Bebauung höhere Anforderungen an die Verkehrssicherungspflicht und ein höheres Haftungsrisiko ergeben, steht der Erteilung einer Baugenehmigung nicht grundsätzlich entgegen, sondern ist die Folge, die sich aus der Gefahrenquelle Wald nun einmal ergibt.

Natürlich ist es jedoch – wie immer – eine Frage der Umstände des konkreten Einzelfalls, ob eine Wohnbebauung ausnahmsweise rücksichtslos gegenüber dem Waldeigentümer ist, also insbesondere, ob sich nach dem Abstand, Baumbestand, Windrichtung, geologischen Gegebenheiten, etc. eine hinreichend konkrete Gefahr ergibt (s. hierzu noch unten).

Wahrung gesunder Wohnverhältnisse:

Dieses Merkmal hat gegenüber dem „Einfügen“ inkl. Rücksichtnahmegebot nur geringe eigenständige Bedeutung und bildet eine äußerste Grenze der Zulässigkeit, zur Abwehr städtebaulicher Missstände. Da jedoch große Bäume neben Wohnhäusern nicht grundsätzlich einen solchen Missstand darstellen, betont die Rechtsprechung, dass eine rein abstrakte Baumwurfgefahr nicht ausreicht, um gesunde Wohnverhältnisse zu verneinen (BVerwG, Beschl. v. 18.6.1997, 4 B 238/96).

Art. 3 und 4 BayBO

Auch für das Eingreifen dieser baupolizeilichen, also sicherheitsrechtlichen Normen wird von der Rechtsprechung jeweils eine konkrete und nicht nur abstrakte Gefahr gefordert (vgl. z.B. VG Ansbach a.a.O.). Es muss also ein Zustand gegeben sein, der den Eintritt eines Schadens in überschaubarer Zukunft mit Wahrscheinlichkeit erwarten lässt. Eine nur entfernte Möglichkeit eines Schadenseintrittes oder allgemeine Vermutungen reichen nicht aus.

Gefahr im vorliegenden Fall:

Soweit die Bedenken des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten auf die zukünftige Höhenentwicklung abstellt, spricht dies im Moment wohl eher für eine abstrakte Gefahr. Die erhöhte Verkehrssicherungspflicht bzw. Haftungsrisiken für die Waldbesitzer reichen grundsätzlich auch nicht aus, um eine Baugenehmigung zu versagen. Anhaltspunkte für eine gesteigerte konkrete Gefahr könnte jedoch der Hinweis auf den Fichtenmischbestand sein, falls dies bedeuten soll, dass aufgrund dieses Bestandes eine gegenüber dem Durchschnitt erhöhte Baumwurfgefahr besteht. Auch die Terrasse muss hier wohl als gefahrerhöhender Umstand angesehen werden.

Eine Prognose zu treffen, ist hier sehr schwierig. Eine Drittanfechtungsklage des Waldeigentümers gegen eine Baugenehmigung dürfte wohl kaum erfolgreich sein. Dies bedeutet aber nicht zwangsläufig, dass die Baugenehmigung deshalb auch als objektiv rechtmäßig beurteilt werden würde und somit im Schadensfall Amtshaftungsansprüche ausschließen würde.

Wenn man sich jedoch die Rechtsprechung betrachtet (z.B. das zitierte Urteil des VG München vom 3.11.2015), halte ich es zumindest für möglich, dass man die Baugenehmigung erteilen kann, wenn es keine besonderen Gesichtspunkte gibt, die eine über dem normalen Durchschnitt liegende Baumwurfgefährdungslage begründen und man außerdem zusätzliche Maßnahmen zur Verstärkung der Standsicherheit einfordert.

Gerade die Terrasse bleibt hierbei natürlich ein sehr kritischer Punkt. Allerdings besteht hierbei ja die Möglichkeit eines bauaufsichtlichen Einschreitens, sollte sich in Zukunft eine konkrete Gefahr entwickeln.

Es muss jedoch betont werden, dass die zitierten Entscheidungen überwiegend Klagen von Dritten betroffen haben und daher keinen wirklichen Rückschluss zulassen, ob die Baugenehmigungen auch objektiv als rechtmäßig angesehen werden.

Darüber hinaus ist auch die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten nicht sehr ergiebig, um hier im Einzelfall beurteilen zu können, ob man von einer konkreten Gefahr ausgehen muss, oder nur eine abstrakte Gefahr vorliegt.

Hinweis:

Der Vorbescheid hat hier keine Bindungswirkung, da es um eine neue Planung geht und insbesondere die bauordnungsrechtliche Zulässigkeit nicht im Vorbescheid geprüft wurde. Trotzdem käme man natürlich in Erklärungsnot, wenn man wegen der Baumwurfgefahr nun die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit verneinen würde.

Bezüglich der Maßnahmen zur Standsicherheit ist noch zu sagen, dass man versuchen sollte, diese konkreter zu formulieren, als im damaligen Vorbescheid, wenn sie jetzt als echte Nebenbestimmung in die Baugenehmigung aufgenommen werden soll und nicht nur – wie im Vorbescheid – als bloßer Hinweis. Weiterhin sollten – wenn technisch möglich – auch Maßnahmen hinsichtlich der Fenster verlangt werden, da das Amt in seiner Stellungnahme ja darauf hinweist, dass Äste sowohl durch das Dach, wie auch durch die Fenster eindringen können.

II. BaF/Fr. Deß

m.d.B.u.K.

Fürth, den 25.10.2017

Rechtsamt

i.A.



(2308)

