

AGRAR-UND UMWELTRECHT

Zeitschrift für das gesamte Recht der Landwirtschaft, der Agrarmärkte und des ländlichen Raumes. Herausgegeben von der Deutschen Gesellschaft für Agrarrecht (DGAR)

BEITRÄGE

Wertermittlung von Gehölzen (Schutz- und Gestaltungsgrün)

Methode KOCH seit über 35 Jahren Maß der Rechtsprechung

Hans-Joachim Schulz, Sachverständiger, Waldbröl/Düsseldorf

1. VORBEMERKUNGEN

Schon das Leben unserer Vorfahren war durch ein inniges Verhältnis zu Bäumen, Sträuchern und anderen Pflanzen geprägt. Dem Glauben nach wurden Bäume und Sträucher von Göttern und Geistern bewohnt und daher vom Menschen geschätzt, geachtet oder gefürchtet (1).

Schutz- und Gestaltungsgrün (Bäume, Sträucher, Parks, Grünanlagen) findet sich in unterschiedlicher Ausgestaltung im urbanen Bereich und in der freien Landschaft. In Zeiten der Verstädterung, der sich rapide fortentwickelnden Motorisierung, der allgemeinen Technisierung und der damit einhergehenden Nachteile (z. B. Flächenverbrauch, Feinstaub, Verbrauch von Natur und Landschaft, Bodenversiegelungen) gewinnt solches Grün immer mehr an Wert, weil es natürlicherweise Funktionen wahrnimmt, die mit der Modernisierung und Fortentwicklung drohen, ins Defizit zu geraten und es tun. Deshalb erfährt das Grün heute noch eine hohe Wertschätzung, auch wenn die Beweggründe sich gewandelt haben.

Die ersten Versuche, die Wertermittlung von Bäumen und Sträuchern zu systematisieren, fanden in den 60er Jahren statt (2) und werden bis heute fortgeführt. Unterschiedliche Einstellungen zum Grün spiegeln sich in den verschiedenen Methoden der Praxis zur Wertermittlung von Schutz- und Gestaltungsgrün wider (3).

2. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Maßgeblich für die Wertermittlung von Schutz- und Gestaltungsgrün sind die §§ 93, 94 BGB. Danach sind Pflanzen, Sträucher und Bäume formalrechtlich unselbstständig. Sie sind wesentliche Grundstücksbestandteile. Man kann sie rechtlich nicht beschädigen. Beschädigt wird immer das Grundstück, auf dem sie sich befinden. Dies gilt auch für eine auf einem solchen Grundstück befindliche Garage, Terrasse, Gartenweg oder Zaun, die sämtlich ebenfalls wesentliche Grundstücksbestandteile sind. Auch sie kann man formalrechtlich nicht beschädigen.

3. SCHADENSERSATZ

Wird ein Gehölz beschädigt und gelten Schadensersatzbelange, so bestimmen generell die §§ 249 BGB ff. die Vorgehensweise bei der Bemessung des Schadensersatzes.

3.1 § 249 BGB

§ 249 BGB bestimmt erst einmal, dass der Schädiger den Zustand wiederherstellen muss, der vor dem Schadensereignis bestanden hat. Einer besonderen Wertermittlungsmethode bedarf es dazu nicht. Denn die Baumschulkataloge weisen die Preise nahezu aller Gehölzgrößen aus. Man kann heute nicht nur große Solitäräume kaufen, sondern auch fertige Heckenelemente. Auch die sonstigen Kosten (Transport, Einpflanzung einschließlich Vorbereitung, Anwachshilfen) sind – auch für Großexemplare – kalkulierbar.

Nicht selten sind Laien erstaunt über die Preise. So betragen die Wiederherstellungskosten für eine etwa 10 m hohe serbische Fichte rasch 10.000 €. Man kann eine 12–15 m hohe Linde mit einem Stammumfang von 1,20 m für 30.000 € restituieren und es ist durchaus möglich, fertige Eiben-, Buchen- oder andere Hecken aus fertigen Hecken-Elementen für 1.000 € je laufenden Meter und höheren Kosten wiederherzustellen.

3.2 § 251 BGB

§ 251 BGB bestimmt, dass ein Geschädigter auf seinen Rechtsanspruch nach § 249 BGB verzichten muss, wenn

- (a) die Wiederherstellungskosten nicht ausreichend sind, um die Ansprüche zu befriedigen,
- (b) wenn die Wiederherstellung nicht möglich ist oder
- (c) wenn sie unverhältnismäßig (teuer) ist.

In diesen Fällen wird der Schadensersatzanspruch auf Wertersatz reduziert. D. h. ein Geschädigter erhält den Wert des beschädigten Schutz- und Gestaltungsgrüns in Geld. Konstellationen der Klasse (a) dürften im Zusammenhang mit der Wertermittlung von Schutz- und Gestaltungsgrün so selten sein, dass man sie vernachlässigen kann. Insbesondere, wenn sehr große Bäume betroffen sind, gilt die Fallgestaltung (b), weil Gehölze i. d. R. mit einem Stammumfang von mehr als 1,40 m nicht mehr am Markt zu kaufen sind; eine Wiederherstellung wäre folglich nicht möglich. In den meisten Fällen dürfte

- 1) Schulz, H.-J. (2002) in D. Dujesiefken, P. Kockerbeck (Hrsg.) Jahrbuch der Baumpflege 2002: Effizienz von Baumschutzsätzen – Ergebnisse einer bundesweiten Umfrage, Seite 172 ff., Thalacker Verlag; ders. in Stadt und Grün, 6/2001, Seite 421 ff.
- 2) Koch, W., Wertabschätzung und Entschädigung im Gartenbau, Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart 1967, Seite 154 ff.; Empfehlungen für die Wertermittlung von Bäumen, 10. 3. 1970, Arbeitsgruppe „Baumwertermittlung“, Ständige Konferenz der Gartenamtsleiter (GALK) beim Deutschen Städtetag (DST).
- 3) Schulz, H.-J. (2004) „Der Geldwert von Gehölzen als Grundstücksbestandteil und bei Unterschätzungen im Rahmen von Baumschutzsätzen – Grundlagen, Methodenvergleich, Stärken- und Schwächeanalyse, Effizienz von Baumschutzsätzen, Ersatz, Ausgleichszahlungen im Fokus naturschutzrelevanter Ziele“, Dissertation, Fachbereich Landschaftsarchitektur und Umweltentwicklung der Universität Hannover, digitale Bibliothek

(c) zutreffen, weil man (meist der, der zahlen muss) die Auffassung vertritt, die Wiederherstellung sei unverhältnismäßig (teuer).

In diesen Fällen erhält ein Geschädigter den Wert der geschädigten Gehölze. Hinzu kommen gegebenenfalls die Rodekosten. Der Wert von Gehölzen bestimmt sich nach gefestigter Rechtsprechung seit über 35 Jahren nach der Methode KOCH.

Ob eine Wiederherstellung unverhältnismäßig (teuer) ist, ist eine Rechtsfrage, die nicht im Vorgriff durch einen Sachverständigen dergestalt beantwortet werden darf, dass er – aufgefordert eine Wertermittlung zu machen – den Wert nach der Methode KOCH bzw gemäß § 251 BGB bestimmt.

4. DAS SACHWERTVERFAHREN FÜR GEHÖLZE (METHODE KOCH)

Die Methode KOCH hat erstmals mit dem Kastanienbaum-Urteil des BGH (4) höchstrichterliche Anerkennung gefunden, die bis in jüngster Zeit anhält (5). Sämtliche Abänderungsversuche (6) und auch die Ziergehölzhinweise = ZierH (7) konnten sich nicht etablieren.

KOCH hat erkannt, dass Gehölze wesentliche Grundstücksbestandteile sind. Gehölzwertermittlung ist folglich Teil der Grundstückswertermittlung. Er musste diesbezüglich auch nichts Neues erfinden, denn die Grundstückswertermittlung war seinerzeit in der Wertermittlungsverordnung = WertV (8) geregelt. Deren Prinzipien hat KOCH konsequent umgesetzt. Von den in der WertV genannten

Verfahren eignet sich nur das Sachwertverfahren (9) zur Ermittlung von Gehölzwerten. Mit dem Sachwertverfahren bestimmt man die Herstellungskosten für ein herstellbares Gut im Zeitpunkt der Wertermittlung. Im Kern ermittelt man die „Baukosten“ der Sache, die danach um Wertminderungen (Alterswertminderung, Mängel und Schäden) bereinigt werden. Die Besonderheit der Methode KOCH ist, dass die Investitionskosten und sämtliche periodisch anfallenden Kosten, wie die der Anwachspflege und der weiteren Herstellung (vom gepflanzten jungen Gehölz bis hin zum funktionsfähig hergestellten) aufgezinnt werden. Dies bereitet hin und wieder Schwierigkeiten (10) und bedarf der Erklärung. Ein Beispiel vermittelt Transparenz.

Beispiel: Grundstück mit großer mächtiger Eiche. Schadensersatzbedingt sei der Baum zerstört worden. Zu bestimmen sei die Höhe des Schadensersatzes. Eine Naturalrestitution (§ 249 BGB) scheidet rechtlich aus. Gefragt ist der Sachwert der Eiche.

Im Prinzip unterstellt die Methode KOCH im **ersten Schritt** eine Teilwiederherstellung (im Sinne von § 249 BGB). Ermittelt werden die Kauf-, Pflanz- und Anwachskosten für einen „Jungbaum“. An dieser Stelle lassen sich zahlreiche Kostenvarianten ermitteln, weil es junge Eichen mit Preisen von wenigen 100 € bis hin zu mehreren 1.000 € zu kaufen gibt. Zur fachlichen Beantwortung der richtigen Ausgangsgröße hat sich der BGH im Kastanienbaum-Urteil (a. a. O.) geäußert. Danach ist bei der Ausgangsgröße darauf abzustellen, welche Gehölzstärke bei „Art, Standort und Funktion“ eines (jeweili-

Tabelle 1 Wertverhältnisse am Grundstück im Rahmen der Methode KOCH				
	Fakten/Verfahrensschritte	Grundstück	Kosten	Wertverhältnisse
1	2	3	4	5
a	Situation vor Schaden	mit unbeschädigter großer Eiche		Wert = 100
b	Situation durch Schaden	mit beschädigter Eiche		Wert < 100
c		durch Beschädigung eingetretene Grundstückswertminderung		(Wert 100) – (Wert < 100)
d	Methode KOCH (1) Teilwiederherstellung, durch Geld ausgeglichen	mit neu gepflanzter kleiner Eiche (Kosten für Kauf, Pflanzung, Anwachspflege und Risiko für eine nach Art, Standort und Funktion relevanten kleinen Eiche, die für einen wirtschaftlich vernünftig denkenden Menschen in diesem Fall als Ersatz wenigstens nahe liegen würde), Aufzinsung des eingesetzten Kapitals	Summe 1	(Wert < 100) zuzüglich Kostensumme 1. Bildlich stellt sich die Differenz als Wert des Grundstücks mit unbeschädigter großer Eiche und Wert des Grundstücks mit neu gepflanzter und angewachsender kleiner Eiche dar.
e	(2) Weitere Herstellung, durch Geld ausgeglichen	Kosten, bis die neu gepflanzte kleine Eiche wieder die Funktion der unbeschädigten großen Eiche erfüllt. Aufzinsung des eingesetzten Kapitals	Summe 2	
f		Normalherstellungskosten für eine funktionsfähige große Eiche	Summe 1 + 2	
g	(3) Berücksichtigung von Wertminderungen	abzüglich Alterswertminderung abzüglich Mängel und Schäden	abzgl. Summe Wertminderungen	
h		= Sachwert der beschädigten großen Eiche		(Wert < 100) + Sachwert = Wert 100 (wie vor dem Schadensereignis)
i	Durch Geld ausgeglichene Grundstückswertminderung			Sachwert abzüglich Kostensumme 1

ligen) Baumes für einen „wirtschaftlich vernünftig denkenden Menschen... wenigstens nahe liegen würde“. Das OLG Düsseldorf (11) hat festgestellt, dass es eine Fachmeinung zur richtigen Ausgangsgröße gibt. Mit den Kosten für diese Teilwiederherstellung existiert danach ein Grundstück mit einer kleinen Eiche. Folglich ist die Differenz von vorher: Grundstück mit großer Eiche zu nachher: Grundstück mit kleiner Eiche, taxatorisch zu bewältigen.

Dies geschieht im zweiten Schritt der Methode KOCH, die die Kosten der weiteren Herstellung (Kapitalkosten sowie die Kosten der weiteren Herstellung) bestimmt, bis aus der jungen gepflanzten und angewachsenen Eiche wieder eine Eiche herangewachsen ist, die die Funktion der alten Eiche erfüllt.

Dritter Schritt der Taxation ist die Berücksichtigung von Wertminderungen in Form von ggf. Alterswertminderung sowie, falls vorhanden, von Mängel und Schäden.

Die eingetretene Grundstückswertminderung (siehe auch unter Abschnitt 4.2) stellt sich als Differenz zwischen dem Sachwert der großen Eiche und den Kosten für die gepflanzte und angewachsene kleine Eiche dar. Nachstehende Tabelle 1 fasst die Verfahrensschritte und die jeweiligen Wertverhältnisse am Grundstück zusammen.

4.1 ZUR AUFZINSUNG BEI DER METHODE KOCH

Die Aufzinsung im Rahmen der Methode KOCH hat – wie gesagt – Kritik erfahren (12). Dabei wird übersehen, dass der BGH im Kastanienbaum-Urteil sich sehr ausführlich mit diesem Aspekt befasst hat. Als juristisch zu bewältigende Alternative standen seinerzeit fall-spezifisch nämlich auch die Addition der jährlichen Beträge der weiteren Herstellung sowie deren Diskontierung (Abzinsung, Kapitalisierung) an. Der BGH hat festgestellt, dass die Addition der jährlichen Beträge bei *weitem nicht ausreichend sei* und er hat sich mit der Abzinsung gar nicht erst befasst, weil die sich dabei ergebenden Beträge noch geringer sind als die einer Addition. Er sieht insbesondere die der Methode KOCH verfahrensimmanente Aufzinsung als geeignetes Instrument an, die Wertdifferenz zwischen dem Grundstück mit teilwiederhergestelltem kleinen Gehölz und Grundstück mit unbeschädigtem großen Gehölz auszudrücken. Mittlerweile existieren 8 die Methode KOCH behandelnde BGH-Entscheidungen sowie über 50 bekannt gewordene OLG- und mehr als 50 LG-Entscheidungen (13).

4.2 ZUR EINGETRETENEN GRUNDSTÜCKSWERTMINDERUNG

Nicht selten verleitet der rechtliche Umstand, dass man einen Baum grundsätzlich nicht beschädigen kann (weil gem. § 93 BGB rechtlich unselbständig und nach § 94 BGB wesentlicher Grundstücksbestandteil), sondern stets und immer das Grundstück beschädigt wird, auf dem das zu taxierende Gehölz steht, häufig zu konkreten Überlegungen, wie hoch denn die eingetretene Grundstückswertminderung in EUR ist? Bei Beantwortung dieser Frage „schielt“ man gedanklich und rechnerisch auf den Markt. Zwei BGH-Entscheidungen befassen sich damit und sind Beleg dafür, dass eine derartige ausschließliche Betrachtung einerseits vom BGH nicht verlangt wird und andererseits in die Irre führt.

BGH-BESCHLUSS VOM 7. MÄRZ 1989 (14)

Der BGH lässt die Revision, die den Schadensersatz für grenznah stehende, gefällte Fichten mit rund 70.000 DM nach der Methode KOCH festgelegt hat, nicht zu und stellt fest: *„Soweit der Beklagte das Senatsurteil vom 13. Mai 1975 (VI ZR 85/74, VersR 1975, 1047 = NJW 1975, 2061) – gemeint ist das Kastanienbaum-Urteil, Anm. des Autors – dahin versteht, dass für die Bestimmung der Höhe des Schadens allein der Verkaufswert des Grundstücks vor und nach der Beschädigung der Bäume gegenüberzustellen sei und der Senat a. a. O. von einem solchen Verkaufswertvergleich nur deshalb abgesehen habe, weil es sich damals um ein Straßengrundstück ohne eigentlichen Verkaufswert gehandelt habe, verkennt er die das genannte Urteil tragenden Erwägungen. Danach ist, so weit dem Ersatzpflichtigen zumutbar, dem Interesse des Geschädigten an der*

Wiederherstellung des früheren Zustandes des Grundstücks Rechnung zu tragen und deshalb ggfls. Schadensersatz in Höhe der Kosten für die Teilwiederherstellung durch Bepflanzung mit jüngeren Bäumen zuzüglich eines Ausgleichs für den verbleibenden Grundstücks-Minderwert zu leisten, bei dessen Bemessung der Tatrichter weitgehend frei ist. Nach diesen Grundsätzen ist das Berufungsgericht unter Heranziehung der vom Senat a. a. O. als Schätzgrundlage gebilligten Bewertungsansätze von KOCH rechtsfehlerfrei vorgegangen. [...]“.

NUSSBAUM-URTEIL DES BGH (15)

In dieser Entscheidung hebt der Senat explizit auf die durch die Beschädigung eines Baumes eingetretene Grundstückswertminderung ab. Zitat: *„Die Beschädigung eines Baumes kann nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes auch dann zu einer Wertminderung des Grundstücks führen, wenn sich sein Verkaufswert hierdurch nicht verändert hat.“*

Hilfsweise kann man sich zwei Grundstücke vorstellen. Das Objekt A im Zustand wie vorher; daneben das Objekt B mit den gefälltten Bäumen. Zu prüfen wäre die Frage, ob ein Käufer grundsätzlich für das Objekt B weniger zahlt als für A, wenn er die Unterschiede kennt. Unter dieser Prämisse betrachtet, dürfte es keinen Diskussionsbedarf auslösen, dass ein Käufer für Objekt B weniger zahlt, denn es ist gemeinhin bekannt, dass bei 2 gleichen marktgängigen Gütern, wie auch immer, die beschädigte Sache geringwertiger ist als die unversehrte.

Andererseits sind Überlegungen zur eingetretenen Grundstückswertminderung nicht generell von der Hand zu weisen. Hilfsweise kann man sie zur Würdigung der ermittelten Gehölz-Sachwertsummen benutzen, in dem man diese in Relation zum überschlägig ermittelten Grundstückssachwert setzt. Bei sich dabei ergebenden Prozentsätzen ab etwa 20–25 % und mehr scheint eine Überprüfung der Gehölz-Sachwertrechnung angezeigt.

- 4) Kastanienbaum-Urteil des BGH v. 13. 5. 1975 – VI ZR 85/74; NJW 1975, 2061 = MDR 1976, 36 = VersR 1975, 1047 = AgrarR 1975, 350
- 5) Nussbaum-Urteil des BGH v. 27. 1. 2006 – V ZR 46/05, NJW 2006, 1424 = MDR 2006, 1161 = VersR 2006, 797 = NJW-RR 2006, 739
- 6) Schulz, H.-J. Gehölzwertermittlung nach der Methode KOCH – die Entwicklung bis heute in D. Dujesiefken, P. Kockerbeck (Hrsg.) Jahrbuch der Baumpflege 1997; siehe auch Fußn. 3
- 7) Hinweise zur Wertermittlung von Ziergehölzen als Bestandteile von Grundstücken (Schutz- und Gestaltungsgrün) – Ziergehölzhinweise 2000 – ZierH 2000 v. 20. März 2000, BAnz Nr. 94 vom 18. Mai 2000, Seite 9189. Bis heute ist nicht eine Entscheidung bekannt geworden, die die ZierH bestätigt. Das Amtsgericht Paderborn hat in seiner Entscheidung vom 02. 02. 2001 (54 C 587/00) die ZierH für ungeeignet erklärt. Nach der Entscheidung des BGH im Nussbaum Urteil (vgl. Fußn. 5), in der der BGH Nutzenentschädigungen für unwirksam erklärt, dürfte die ZierH ebenfalls keinen Bestand haben. Nutzenüberlegungen im Rahmen der Wertermittlung von Schutz und Gestaltungsgrün dürften auch wegen der Entscheidung Großer Zivilsenat des BGH, Beschluss vom 09.07.1986, VersR 1986, 1103 rechtlich unzulässig sein.
- 8) Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV) in der Fassung vom 15. August 1972.
- 9) Da Schutz und Gestaltungsgrün keine monetär messbaren Erträge hat, scheidet das Ertragswertverfahren aus und auch das Vergleichswertverfahren kommt nicht infrage, weil es für individuell gewachsenes Schutz- und Gestaltungsgrün keine Datenbanken mit Vergleichs- oder Richtwerten gibt (wie zum Beispiel für Bodenrichtwerte bei den Gutachterausschüssen).
- 10) Palandt/Heinrichs (2005), BGB, § 251, Rd.-Nr. 11
- 11) OLG Düsseldorf, Urteil vom 18. Juli 2003 – I 7 U 12/03
- 12) siehe Fußn. 10
- 13) siehe z. B. Juris (www.juris.de), Breloer (www.methodekoch.de) oder Schulz (www.akademie-sv.de)
- 14) BGH-Beschluss vom 7. 3. 1989 – VI ZR 147/88 zu OLG Karlsruhe, Urteil vom 20. 4. 1988 – 13 U 61/85; WF 1990, 36, 37
- 15) BGH-Urteil vom 27. 1. 2006, s. Fußn. 5

4.3 PLAUSIBLE HANDHABUNG DER METHODE KOCH

Mit dem Sachwertverfahren für Gehölze, werden funktionsbezogene Werte ermittelt. Man ermittelt nicht etwa abstrakte Werte und korrigiert die Ergebnisse am Schluss des Berechnungsganges, so wie dies die WertV, novelliert mit der ImmoWertV (16), bei Funktionsverlusten, Überdimensionierung, übergroßen Stockwerkshöhen u. a. vorschreibt. Um zu wirklichkeitsnahen Ergebnissen zu kommen, muss einer Gehölzwertermittlung eine Funktionsprüfung vorausgehen. Grundlage dafür sind die Erkenntnisse der Funktionslehre für die Gehölzwertermittlung (17).

Das Ergebnis dieser Prüfung ist für die Datenansätze ausschlaggebend: Höhere Ausgangswerte bei wichtiger Funktion, niedrigerer Ausgangswert bei geringerer Funktion. Bei Funktionslosigkeit ergeben sich keine Ausgangswerte, eine Wertermittlung ist dann nicht möglich. Abstrakte, unrealistische Gehölzwerte können sich also bei richtiger Anwendung des Verfahrens nicht ergeben. Damit folgt das Sachwertverfahren für Gehölze der moderneren Auffassung aus Bautechnik und Betriebswirtschaft, den Sach- oder Substanzwert einer Sache durch Vergleich mit zeitgemäßen, situationsgerechten Herstellungsweisen zu ermitteln, also „sofort bei der Bestimmung der einzelnen Wertansätze wirtschaftliche Überlegungen“ mit einzubringen.

4.3.1 FRAGENKATALOG DER METHODE KOCH

Hierzu dienen die Ausgangsfragen, die nach KOCH (18) vor einer Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren immer zu stellen sind:

Frage 1

Hat der zu beurteilende Baum, die Schutzpflanzung, der Parkaufwuchs usw. eine Funktion für das betreffende Grundstück (auf öffentlichen Flächen hinsichtlich der öffentlichen Aufgaben)? Wenn dies zu bejahen ist, ergibt sich

Frage 2

Stellt das vorhandene Grün einen Substanzwert für die Grundstücksgestaltung dar und inwiefern? Ist etwas vorhanden, was in dieser oder ähnlicher Funktion nicht erst von einer bestimmten Käuferschicht oder vom jeweiligen Eigentümer hergestellt werden muss und was den Grundstücks- und Wohnwert am Wertermittlungstichtag erhöht?

(Wenn dies nur eingeschränkt der Fall ist, so ergeben sich Wertminderungen). Auch wenn man eingeschränkt dem vorhandenen Grün einen Substanzwert zugestehen muss, stellt sich

Frage 3

Wie würde der jeweils in Frage kommende Eigentümer oder Eigentümerkreis (evtl. auch öffentliche Hand) ein funktionsgleiches Gehölz, Hecke, Gartenanlage, Abpflanzung usw. nach heutigen Verhältnissen herstellen? Welche Gehölzgröße wird aufgrund der jeweiligen Funktion zur Herstellung in die Überlegung einbezogen? Daraus resultiert dann

Frage 4

Wie viele Jahre benötigt das gepflanzte und angewachsene Gehölz entsprechend der Pflanzengröße, bis es wieder seine ihm zugedachte und sinnvolle Funktion erfüllt?

Frage 5

Nach Wertminderungsgründen wegen Alters, Schäden, Mängel oder sonstigen Nachteilen.

Wenn man Frage 2 + 3 verneinen muss, wenn man also feststellt, dass das vorhandene Grün keinen Substanzwert darstellt und vom jeweiligen Eigentümer oder Interessenten nicht gepflanzt werden würde, woraus Bedeutungslosigkeit des Grüns für die Gestaltung des betreffenden Grundstücks resultiert (evtl. für die Stadt bei öffentlichem Grün oder für die Landschaft bei landschaftartigen Pflanzungen), dann stellt sich noch

Frage 6

die Prüfung, ob ein entsprechendes Gehölz einen Wert als Pflanzgut oder Schnittgrün hat?

Nachstehende Systematik (19) macht die Verfahrensschritte der Methode KOCH transparent. Die anfallende Umsatzsteuer ist schuldensatzpflichtig, weil Wertanteil und weil die Wertermittlung in Analogie von § 251 BGB erfolgt, der keine Einschränkungen hinsichtlich der Erstattung anfallender USt. macht (20).

Wenn das vorhandene Grün keine Funktion hat (21), dann hat es auch keinen Substanzwert. Allenfalls zu prüfen wäre noch, ob ein Wert als Pflanzgut oder Schnittgrün zu bejahen ist. Wenn nicht, lässt sich die Methode KOCH nicht anwenden, denn es existieren keine taxatorisch verwendbaren Daten.

Tabelle 2 Verfahrensschritte der Methode KOCH

	1	2
1	Pflanzung	+ Gehölzkosten (Anschaffungskosten abzüglich ggf. Rabatt)
2		+ Pflanzkosten (incl. aller Nebenkosten)
3		= Summe Kosten der Pflanzung
4	Anwachsphase	+ Pflegekosten für 1–5 Jahre, verzinst
5		+ Verzinsung der Kosten der Pflanzung
6		+ Risiko 5–25 % des bisher eingesetzten Kapitals
7		= Wert des gepflanzten und angewachsenen Gehölzes (Zeile 1–7)
8	Weitere Herstellungsphase	+ Pflegekosten für n Jahre, verzinst
9		+ Verzinsung der Kosten des angewachsenen Gehölzes
10		= Normalherstellungskosten (i. d. R. inkl. USt)
11	Wertminderungen	– Alterswertminderung (falls erforderlich)
12		= Wert nach Alterswertminderung
13		– Mängel und (Vor-)Schäden (falls vorhanden)
14		= Sachwert des Gehölzes

4.3.2 DIE WERTERMITTLUNG EINES GEHÖLZES NACH DEN KOSTEN DER HERSTELLUNG IN DERSELBEN GRÖSSE

Ergibt sich im konkreten Fall, dass ein zu taxierendes Gehölz – wäre es nicht da – von der öffentlichen Hand oder dem jeweiligen Eigentümer bzw. Eigentümerkreis in der angetroffenen Größe gepflanzt würde, dann ist die Wertermittlung relativ einfach: Es werden die für eine Naturalrestitution anfallenden Kosten ermittelt.

16) ImmoWertV, s. Fußn. 31

17) nach Fußn. 3, Seite 71 ff.

18) Koch, W., Aktualisierte Gehölzwerttabellen, 2. Auflage 1987, Verlag Versicherungswirtschaft

19) FLL-Richtlinien „Gehölzwerte 2002“ = Richtlinie für die Wertermittlung von Schutz- und Gestaltungsgrün, Baumschulpflanzen und Dauerkulturen, Teil A: Schutz- und Gestaltungsgrün, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL) Bonn 2002, modifiziert

20) dazu auch Breloer unter www.methodekoch.de

21) ausführlich zur Funktion von Schutz und Gestaltungsgrün bei Schulz, Dissertation, Seite 71 ff. (siehe Fußn. 3)

Wie eingangs dargelegt, können beträchtliche Summen für eine derartige Naturalrestitution entstehen. Sie sind nicht generell unrealistisch, denn es gibt genügend Fälle, in denen derartige Kosten tatsächlich aufgewendet werden. So z. B., wenn man sogleich (rechtlich belastbar) eine Abschirm- oder Gestaltungswirkung erzielen und bis zur Funktionserfüllung nicht erst Jahrzehnte warten kann und will, wenn ein repräsentatives Gebäude eingegrünt werden soll. In solchen Fällen ist demnach die Wertermittlung eines Baumes oder einer Pflanzung mit Kosten einer direkt fertigen Herstellung gerechtfertigt. Dennoch verbleibt dieser „absolute Wert“ des Vorhandenen von der Menge der Fälle her gesehen die Ausnahme, wie zahlreiche Urteile belegen. Da es – wie gesagt – eine Rechtsfrage ist, ob Schadensersatz nach § 249 oder nach § 251 BGB zu leisten ist, sind Sachverständige gut beraten, sich entweder vorher rechtliche Vorgaben einzuholen, oder beide Taxationsvarianten vorzustellen. Juristen können dann die fallspezifisch zutreffende Variante vertreten.

4.4 UNTERSCHIEDUNG IN SCHADENSGRUPPEN

Gehölzschäden im Schadensersatzbereich lassen sich grundsätzlich in Total- und in Teilschäden unterscheiden. Stets und immer tritt im Moment der Schädigung formalrechtlich eine Grundstückswertminderung ein, weil man – wie erläutert – nur das Grundstück beschädigen kann.

Beim Totalschaden geschieht die Wertermittlung in Analogie von §§ 249 oder 251 BGB. Bei den Teilschäden sind zwei Varianten denkbar. Zum einen kann es sich um eine Schädigung handeln, die das Gehölz in einem überschaubaren Zeitraum (bis maximal 10 Jahren) vollständig aus- bzw. überwächst. Formalrechtlich handelt es sich um einen Teilschaden ohne bleibende Grundstückswertminderung. Ist der Baum nicht in der Lage, die Schädigung in der genannten Zeit vollständig zu kompensieren, dann spricht man von einem Teilschaden mit bleibender Grundstückswertminderung.

4.4.1 TOTALSCHADEN

Der Wert von schadensersatzrelevant zerstörtem Schutz- und Gestaltungsgrün bestimmt sich nach den in den vorherigen Abschnitten dargelegten Prinzipien. Zusätzlich zu berücksichtigen sind ggf. die erforderlichen Rode- und Beseitigungskosten. Sie können voll zum Ansatz kommen oder sind bei kurzfristig ohnehin anstehender Gehölz-Beseitigung als Differenz zwischen den aktuellen Rodekosten und dem Zeitwert der zukünftigen Rodekosten am Ende der Standzeit zu bestimmen (Vorteilsausgleich). Dieser Rechtsanspruch besteht auch in den Fällen, wo vermeintlich Wildwuchs total geschädigt wurde (22). Anfallende Umsatzsteuer ist vorbehaltlich § 249 BGB II 2 erstattungspflichtig.

4.4.2 TEILSCHADEN OHNE BLEIBENDE GRUNDSTÜCKSWERTMINDERUNG

Bei einem Teilschaden ohne bleibende Grundstückswertminderung an Schutz- und Gestaltungsgrün handelt es sich um einen Schaden, der sich im Laufe einer fachlich festzulegenden Anzahl von Jahren auswächst. Der Zeitraum wird i. d. R. 10 Jahre nicht überschreiten. Der Schaden umfasst die Erstversorgung, den Funktionsverlust, eine Nachsorge und ein stets verbleibendes Risiko.

Im ersten Schritt sind die Kosten der Erstversorgung am Gehölz und gegebenenfalls erforderliche weitere Sofortmaßnahmen zu bestimmen. Die ZTV-Baumpflege (23) nennt die fachlichen Erfordernisse.

Bei Verlust von Kronenteilen, bei geringfügigen Stammschäden und bei untergeordneten Wurzelverletzungen tritt ein Funktionsverlust ein. Es ist der durchschnittliche Funktionsverlust während des Schadenszeitraums des Gehölzes im Verhältnis zum Gehölz-Sachwert (in %) zu schätzen und zu monetarisieren. Der begrenzte Schaden ist für die Zeit seines Vorhandenseins mit dem Verhältnis von Schadensdauer zur Reststandzeit zu wichten. Beträgt z. B. die Schadensdauer 10 Jahre bei einer Reststandzeit von 100 Jahren, so wirkt

der Teilschaden in 10% der Reststandzeit. In diesem Fall werden daher 10% Wertverlust für die Dauer des Schadens eingesetzt. Unter Umständen ist es erforderlich, über die normalen Pflegemaßnahmen und Regelkontrollen hinaus, zusätzliche baumpflegerische Arbeiten am Schutz- und Gestaltungsgrün durchzuführen. Diese zu berücksichtigenden Kosten werden als durchschnittlich jährliche Kosten ausgedrückt und für die Schadensdauer abgezinst.

Das Lebewesen Baum unterliegt nach Beschädigungen unterschiedlichen Einflüssen (z. B. Wundreaktionen, Sekundärschäden), die eine Nachsorge erfordern können. Solche Maßnahmen haben eine schadensmindernde Wirkung. Der Heilungsprozess wird unterstützt, um die voraussichtliche Reststandzeit zu erreichen. Maßnahmen der Nachsorge sind

- Nachbehandlung von Wunden an Wurzel/Stamm/Krone nach ZTV-Baumpflege
- Maßnahmen zur Förderung der Baumreaktion (z. B. Düngen, zusätzliches Wässern), Baumumfeldverbesserung nach ZTV-Baumpflege
- zusätzliche Kontrollen zur Regelkontrolle.

Die Kosten der Nachsorge entstehen in der Zukunft (Abzinsung). Die kalkulierten, jährlich anfallenden Kosten der Kontrolle schließen auch den Aufwand für periodisch anfallende „Eingehende Untersuchungen“ ein.

Das Risiko berücksichtigt den Umstand der Veränderung des Zustands eines Baumes ab dem Schädigungszeitpunkt. Die zeitweilige bzw. dauerhafte Schwächung des Baumes erhöht die Anfälligkeit gegenüber Krankheiten, Schädlingsbefall und des Schadpilzeintritts im Verletzungsbereich zusätzlich und erfasst damit die nicht kalkulierbare Ungewissheit, ob die Heilung bzw. die geschätzte Reststandzeit trotz Sofortmaßnahmen und Nachsorge tatsächlich erreicht wird.

4.4.3 TEILSCHADEN MIT BLEIBENDER GRUNDSTÜCKSWERTMINDERUNG

Taxatorisch wird ein derartiger Teilschaden mit den Kostenpositionen Erstversorgung, Funktionsverlust 1 und/oder 2 sowie Nachsorge und Risiko (analog Position 4.4.2) bewältigt. Teilschäden mit bleibender Grundstückswertminderung sind dauerhafte Schäden, die das Gehölz trotz durchgeführter Sofortmaßnahmen und weiterer Nachsorge im Wert mindern (Die Wertminderung trifft das Grundstück). Der Funktionsverlust kann sich am schadensbedingten Erscheinungsbild (Funktionsverlust 1) von Gehölz/Pflanze und/oder durch Verkürzung der Lebenserwartung aufgrund schwerwiegender Schädigung sowie daraus resultierender Änderung des Alterswertminderungsmodells (Funktionsverlust 2) äußern.

Hinsichtlich der Erstversorgung gilt das Vorgesagte (S. 4.4.2), wobei diese Kosten im Einzelfall beträchtlich sein können. Unter Funktionsverlust 1 wird der Nachteil in Ansatz gebracht, wenn Schäden zu bewerten sind, die das äußere Erscheinungsbild des Schutz- und Gestaltungsgrüns dauerhaft beeinträchtigen und somit seine Funktionserfüllung für die gesamte Dauer der Reststandzeit mindern, jedoch nicht zu einer Verkürzung der Lebenserwartung führen. Klassisches Beispiel ist die schadensersatzrelevant aufgeastete Fichte, die vorher bis zum Boden hin beastet war und als freigestelltes Gehölz deformiert zurückbleibt.

22) OLG Hamm, Urt. v. 18. 2. 2002, WF 2003, Seite 71

23) ZTV-Baumpflege, (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien Baumpflege), Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn (FLL), Ausgabe 2006

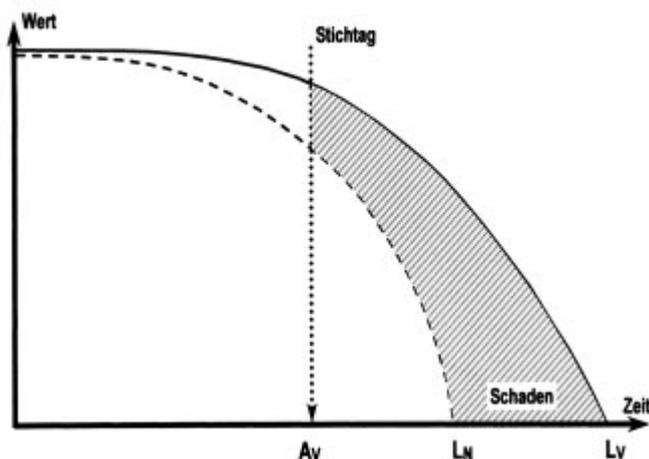


Abbildung 1: Grafische Darstellung des Taxationsprinzips zur Ermittlung der prozentualen Höhe von Funktionsverlust (2), gemessen am Gehölzsachwert vor dem Schaden nach FRITSCH. (Quelle: FLL-Gehölzwerte 2002 (24))

Schwerwiegende Schäden, die die Gehölzfunktion durch eine verkürzte Reststandzeit und darüber hinaus durch ein in dieser kürzeren Zeit beeinträchtigtes Erscheinungsbild mindern, werden dem Funktionsverlust 2 zugeordnet. Taxatorisch und monetär bewältigt man diese Schadensposition mit einem Hilfsverfahren.

Dazu, werden die Alterswertminderungen vor und nach dem Schaden verglichen. Das Verhältnis der Flächen unter den zwei Alterswertminderungskurven (L_v = Lebenserwartung des Schutz- und Gestaltungsgrüns vor und L_n nach dem Schadensereignis) entspricht dem Schadensumfang, gemessen in Prozent vom Sachwert des Gehölzes. Der Prozentsatz ist in Tabellen der FLL-Richtlinien „Gehölzwerte 2002“ (25) abzulesen oder mit Hilfe von entsprechenden Rechenprogrammen (26) zu bestimmen. Stets zu prüfen ist, ob die ermittelten Schadensbeträge in der Summe den Sachwert des Gehölzes übersteigen. Insbesondere bei Teilschäden mit bleibender Grundstückswertminderung kommt (wegen der häufig kostenträchtigen Sofort- und Nachsorgemaßnahmen) die Schadenssumme dem Gehölzsachwert manchmal nahe oder übersteigt ihn. Im Kfz-Bereich darf fallspezifisch der Schaden das 1,3-fache des Fahrzeug-Zeitwertes vor dem Unfall betragen (27). Dies dürfte auch für Schutz- und Gestaltungsgrün zutreffen.

5 ABÄNDERUNGSVERSUCHE

5.1 ZIERGEHÖLZHINWEISE

Seit Anerkennung der Methode KOCH durch den BGH im Kastanienbaum-Urteil (siehe Fußnote 4) sind zahlreiche Abänderungsversuche bekannt geworden (28). Sie alle sind in ein Schubladendasein versunken. Beharrlich halten sich – insbesondere in Fällen der Enteignungsentschädigung – die Ziergehölzhinweise (ZierH, s. Fußn. 7). Die Mängel der ZierH (29) lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Sie fußen auf einem abstrakten Rechenmodell und operieren mit Nutzen.
- Es handelt sich nicht um ein Sachwertverfahren, sondern um ein Ertragswertverfahren.
- Ohne jegliche Absicherung durch ein höheres Instanzgericht wird Rechtsicherheit behauptet.
- Mit den praktizierten Kosten-Nutzen-Relationen sind Gehölzwerte nicht ausreichend genau zu erfassen.
- Laufende Pflegekosten werden nicht berücksichtigt.
- Ein beträchtlicher Teil von Schutz- und Gestaltungsgrün ist mit den ZierH nicht zu taxieren.

- Systemimmanent ergeben sich Taxationsparameter, die völlig praxisfern sind.
- Folglich sind die sich ergebenden Rechenergebnisse irrational.

Die ZierH versuchen, das von Wissenschaft und Forschung als unbefriedigend erkannte und für monetär nicht messbare Erträge als ungeeignet befundene, abstrakt theoretische Modell der Kosten-Nutzen-Analytik über die anerkannte Methode KOCH zu stützen, dergestalt, dass sich die tatsächlichen Gegebenheiten dem Gedankenmodell anzupassen haben. Teile, die ins Modell passen, werden als allein ausschlaggebend behauptet; Teile, die sich dem Modell verschließen, werden ignoriert. Rechtliche Vorgaben, taxatorische Prinzipien, biologische Gehölzgegebenheiten und Praxisbedingungen berücksichtigen die ZierH in bedeutsamen Bereichen nicht. Neben den taxatorischen Defiziten versagen die ZierH, weil einerseits die Theorien der Zuwachsentwicklungen an den gehölzbiologischen Fakten vorbeigehen und weil eine Fülle von Bepflanzungssituationen mittels ZierH nicht zu werten sind. HÖTZEL (30) ordnet die ZierH, die auf der Methode Buchwald fußt, dem immer wieder in der Literatur auftauchenden „[...] Geplänkel über mögliche andere Formen der Gehölzwertermittlung [...]“ zu; er resümiert: „Rechtsgrundlagen der Gehölzwertermittlung sind Gesetze und Rechtsverordnungen zur Ermittlung und Bemessung von Schadensersatz (§§ 249 bis 254 BGB), Entschädigung (Art. 14 Abs. 3 GG)... Nur diese binden die Bürger und die Gerichte unmittelbar. Untergesetzliche Vorschriften (z. B. die „Ziergehölzhinweise“) sind als Interpretationen von Gesetzesinhalten nur behördenverbindlich. Seit dem „Kastanienbaumurteil“ des Bundesgerichtshofs vom 13. 5. 1975 ist die Methode KOCH die Methode der Gehölzwertermittlung. Alternativvorschläge konnten sich weder in der Wertermittlungspraxis noch in der Rechtsprechung durchsetzen. Solange sich die §§ 249 bis 254 BGB Art. 14 Abs. 3 GG und die betriebswirtschaftlichen Grundlagen sowie die Denkgesetze im Übrigen nicht ändern, wird die Methode KOCH für die Ermittlung und Bemessung von Schadensersatz und Entschädigung verbindlich bleiben. Es besteht kein Anlass davon abzuweichen.“ Trotzdem ist immer wieder festzustellen, dass Sachverständige Wertermittlungen nach ZierH durchführen. Man kann nur hoffen, dass sie eine gute Rechtsschutzversicherung oder sich auftragsgemäß abgesichert haben.

5.2 IMMOBILIENWERTERMITTLUNGSVERORDNUNG (31)

Als jüngster Abänderungsversuch muss die Novellierung der WertV durch die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) bezeichnet werden. Hier wird der Methode KOCH die bis dato gültige Basis in Form der Wertermittlungsverordnung entzogen. Jeder, der sich mit Gehölzwertermittlung befasst, sollte die diesbezüglichen Ausführungen bei Breloer (32) lesen, die auf ein Kompendium des Autors verweist und dieses in Gänze wiedergibt. Die ImmoWertV erklärt Grundstücksgrün im Prinzip für nutzlos. Einer

24) siehe Fußn. 19

25) siehe Fußn. 19

26) z. B. mithilfe des FLL-Programms zur Gehölzwertermittlung sugprog

27) z. B. BGH vom 15. 10. 1991, NJW 1992, 305 = BGHZ 115, 37528)

29) Schulz, H.-J. Die Ziergehölzhinweise (ZierH 2000) im Vergleich zur Methode KOCH, AgrarR 2001, 233-243

30) Hötzel, „Wertermittlung von Gehölzen nach der Methode KOCH – Rechtsgrundlagen und Rechtsprechung“, AgrarR 1997, 369-373. In dem Aufsatz, der sich auch mit Gehölzwertermittlung im Rahmen von Baumschutzsatzungen und Ausgleichsmaßnahmen befasst, kritisiert Hötzel auch Palandt/Heinrichs, Kommentar zum BGB, 56. Aufl. 1997: „Die dort gemachten Ausführungen hinsichtlich der Methode KOCH sind wenig überzeugend. Sie lassen sowohl das rechte Verständnis für die Methode Koch als auch für den Wert der Bäume vermissen.“

31) Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

32) <http://www.methodekoch.de/pdf/immowert.pdf>

eigenen Wertermittlung bedürfe es nicht, weil Bäume, Hecken, Sträucher und sogar ganze Gartenanlagen angeblich im Bodenwert enthalten seien. Folglich sei es ausreichend, in Fällen der Enteignungsentschädigung nur den Bodenwert zu entschädigen. Den Verordnungsgeber hat es offenbar nicht erreicht, dass er mit den der ImmoWertV innerwohnenden Systematiken die Wertermittlung von Einzelsachwerten (z. B. Terrasse, Gartenmauer, Garage, gesamtes Gartengrün) abgeschafft hat.

6 ZUSAMMENFASSUNG

Die Rechtsprechung – dies zeigt die Auseinandersetzung mit bekannten Urteilen – macht Klarstellungen bezüglich der Anforderungen hinsichtlich der Wertermittlung von Gehölzen in Fällen des Schadensersatzes und der Enteignungsentschädigung, die teils unmittelbar aus dem Gesetz resultieren; sie konkretisiert aber auch „unscharfe Bereiche“. Danach ist grundsätzlich zu berücksichtigen:

- a) Gehölze im Sinne von § 94 BGB sind wesentliche Grundstücksbestandteile.
- b) Wird ein Gehölz beschädigt, zerstört oder entzogen, ist rechtlich nicht das Gehölz betroffen, sondern das Grundstück, auf dem es steht. Rechtlich tritt eine Grundstückswertminderung ein.
- c) Im Schadensersatzfall besteht erst einmal grundsätzlich der Anspruch des Geschädigten auf Naturalrestitution (§ 249 BGB).
- d) Unter spezifischen Gegebenheiten (in der Regel in der Mehrzahl der Fälle) muss vom Geschädigten der Anspruch auf Naturalrestitution zugunsten von Wertersatz (§ 251 BGB) für das Gehölz aufgegeben werden.
- e) Ob Schadensersatz nach § 249 oder nach § 251 BGB zu leisten ist, ist eine Rechtsfrage, deren Vorwegnahme Sachverständigen nicht zusteht.
- f) Im Schadensersatzfall stellt sich bei der Gehölzbeschädigung die eingetretene Vermögenseinbuße in der Differenz der Grundstückswerte vor und nach dem Schadensereignis dar. Diese Differenz ist zu schätzen, wozu sich die Methode KOCH eignet.
- g) Der BGH (33) stellt klar: „Die Beschädigung eines Baumes kann nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes auch dann zu einer Wertminderung des Grundstücks führen, wenn sich sein Verkaufswert hierdurch nicht verändert hat.“ Und allein auf die Verkehrswertminderung abzustellen ist nach dem BGH ebenfalls nicht erlaubt (34).
- h) Invalide Wertermittlungsverfahren, wie zum Beispiel die ZierH, die mit Nutzen operieren, haben keine Rückendeckung von der Rechtsprechung.

ZUM AUTOR

Dr. Hans-Joachim Schulz, Sonnengarten 7, 51545 Waldbröl, Tel.: 022 91 – 907 6105, Fax: 022 91 – 907 6106

hjschulzddorf@aol.com, www.akademie-sv.de

Von der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen öffentl. bestellter und vereidigter Sachverständiger u. a. für:

Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau, Teilbereiche: Garten- und Landschaftsbau, Herstellung und Unterhaltung, Wertermittlung von Freianlagen, Gärten, Grünanlagen, Gehölze, Baumpflege, Verkehrssicherheit von Bäumen, Baumwertermittlung

Lehrbeauftragter für Pflanzen, Bau- und Planungsrecht an der Beuth-Hochschule Berlin, Masterstudiengang Urbanes Pflanzen- und Freiraummanagement

33) BGH Nussbaum Urteil, s. Fußn. 5

34) BGH-Beschluss vom 7. 3. 1989 – VI ZR 147/88 zu OLG Karlsruhe, Urteil vom 20. 4. 1988 – 13 U 61/85; WF 1990, 36, 37.