

## Zur Anwendung der Methode Koch bei der Sachwertermittlung von Grundstücken

Von Dr. Hans-Joachim Schulz

Im Urteil vom 25. 1. 2005 hat das OLG Zweibrücken das Sachwertverfahren für Schutz- und Gestaltungsgrün (= Methode Koch) abgelehnt. Als Begründung stützt sich der Senat auf eine Kommentierung zu § 251 BGB in der Literatur (1).

Leider wird auch heute noch vereinzelt in der Kommentierung zu § 251 BGB eine Auffassung vertreten, welche einen sachgerechten Zugang für das Sachwertverfahren der Grundstückswertermittlung vermissen lässt. So heißt es in der Kommentierung von Heinrichs im Palandt: „Diese zunächst für das Enteignungsrecht entwickelte Methode ermittelt aber nicht die Wertminderung des Grundstücks, auf die es nach § 251 II ankommt, sondern im Sachwertverfahren die schadensrechtlich irrelevanten Kosten des weiteren Aufwuchses (Herstellung). Dabei werden die erst künftig entstehenden Kosten nicht abgezinst, und auch die längere Lebenserwartung des neuen Baumes und die dadurch bedingte Hinausschiebung der erneuten Ersatzbeschaffung bleiben unberücksichtigt. Die Methode Koch führt daher zu weit übersetzten Beträgen, die mit Mehrpreisen, die bei Grundstücksverkäufen für Baumbestand bezahlt werden, offensichtlich unvereinbar sind.“ (2)

Regelmäßig stellt man bei überhöhten Baumwerten allerdings fest, dass nicht etwa die Methode Koch, sondern der Anwender versagt hat. Wie in dem Fall des OLG München (3), hat offenbar auch in dem vom OLG Zweibrücken (4) entschiedenen Fall der Gutachter einen viel zu hohen Wert für eine Blaufichte mit Standortbeeinträchtigungen (die sogar dem Senat aufgefallen sind) in einem kleinen Vorgarten errechnet.

In Fällen, in denen das Gericht erkennt, dass der vom Gutachter gelieferte Wert erklärungsbedürftig ist, bedarf es der gerichtlichen Korrektur der Schadensberechnung; hierbei geht die Korrektur jedoch wie im vorliegenden Fall häufig zu Lasten der Methode Koch, statt zu Lasten ihrer Anwendung durch den Sachverständigen.

Zur Begründung berufen sich einige Gerichte, wie auch im Falle der Entscheidung des OLG Zweibrücken, auf die Kommentierung zu § 251 BGB im Palandt, dies jedoch zu Unrecht, wie sich bei genauer Betrachtung ethischer Entscheidungen ergibt. Die in einigen Verfahren als Sachverständige beteiligte Gutachterin Helge Breloer (5) schreibt: „Die Autorin war in einigen der betreffenden Verfahren als Sachverständige tätig (OLG Düsseldorf, LG Arnsberg). Zum Beispiel soll nach Kommentierung zu § 251 BGB (6) eine nach Koch berechnete Schadensersatzforderung in Höhe von 21 269,- DM durch das OLG Düsseldorf auf 6617,- DM reduziert worden sein. Das verzerrt die Entscheidungsgründe. Das OLG hat vielmehr die falsche, nicht der Methode Koch entsprechende Vorgehensweise von zwei Sachverständigen in den Vorinstanzen montiert (einer der Sachverständigen hatte hier nach Koch sogar nur 315,- DM berechnet, insoweit hätte das OLG also erheblich erhöht) und in seinem Urteil den von der Autorin nach Koch berechneten Wert in Höhe von 6617,- DM (mit einem im Nachbarrecht begründeten Zuschlag) zur Urteilsgrundlage gemacht.“

Wenn nun diese Entscheidungen als Beleg dafür herangezogen werden, dass die Methode Koch zu „weit übersetzten Beträgen“ führt, „die mit Mehrpreisen, die bei Grundstücksverkäufen mit Baumbestand bezahlt werden, offensichtlich unvereinbar sind“, so kann dies aus Sicht des Sachverständigen nicht bestätigt werden. Tatsächlich gibt es keine Untersuchungen zu der Frage, welcher Preis für ein Grundstück mit und ohne Baumbestand bezahlt wird (7). Grundstücke mit Baumbestand sind auf dem Markt jedoch sehr gefragt und werden – wie im Immobilienteil jeder Zeitung nachzulesen ist – besonders erworben (8). Weiterhin dürfte auch außer Streit stehen, dass Käufer für Grundstücke mit Bäumen mehr bezahlen als für Grundstücke ohne Baumbestand. Offen bleiben jedoch die Anteile von Boden-, Gebäude- und Grünwerten, weil es bis heute in den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse keine diesbezüglichen Aufschlüsselungen gibt (9).

Des Weiteren soll an dieser Stelle auch noch einmal auf die fachlichen Unterschiede zwischen Grundstücks- und Gehölzsachverständigen hingewiesen werden. Wenn in der Kommentierung ausgeführt wird, dass „für die Beurteilung der eingetretenen Wertminderung des Grundstücks ... allein Grundstückssachverständige kompetent sind und die Sachkunde der Gehölzsachverständigen sich auf die Kosten der nach § 249 BGB geschuldeten Teilerstellung be-

schränkt“ (10), somit auf die Kostenermittlung für die Pflanzung eines jungen Baumes, so würden Gehölzgutachter überflüssig. Dieser Meinung steht zudem die Auffassung des BGH im Kastanienbaumurteil (11) gegenüber. Laut BGH ist bei der Gehölzwertermittlung eine Baumgröße zugrunde zu legen, die sich nach „Art, Standort und Funktion des Baumes für einen wirtschaftlich vernünftig denkenden Menschen...“ richtet. Dieses Anforderungsprofil können nur qualifizierte Gehölzsachverständige erfüllen, zumal die Parameter (Größe, weitere Herstellungszeit) elementar für die Bestimmung des Anteils des Baumwertes eines Grundstücks sind.

Auch die Praxis bestätigt das Erfordernis der besonderen Sachkunde des Gehölzsachverständigen. Zur Wertermittlung von Grün und speziell von Bäumen ziehen Grundstückssachverständige grundsätzlich Baumsachverständige hinzu, weil es zur Einschätzung der Grundstückswerte vor und nach einer Baumbeschädigung der Sachkunde eines Baumgutachters bedarf, der die zutreffende Pflanzgröße für das jeweilige Grundstück zum Ausgangspunkt einer Baumwertermittlung festlegt (größere Pflanzstärken für das gehobene und teure Grundstück oder eine wichtige Straße, kleinere Pflanzstärken für einfache Grundstücke oder eine untergeordnete Nebenstraße). Darüber hinaus ist die Funktion des Gehölzes für das jeweilige Grundstück und den speziellen Standort mit einzubeziehen. Anhand der Funktion des Baumes ist die jeweils für dessen Standort angemessene Pflanzgröße zu bestimmen. Die Rechtsprechung hat dies auch erkannt und darauf hingewiesen, dass es in Fachkreisen durchaus eine Verkehrsauffassung darüber gibt, an welchen Standorten aus welchen Anlässen welche Pflanzgrößen üblich sind (12).

Weiter wird zur Begründung der Behauptung, dass die Berechnungen nach Koch in der Regel zu überhöhten Werten führen, auf die Tabellenwerte nach Koch verwiesen. Tabellenwerte können jedoch allein wegen der ihnen innewohnenden Verallgemeinerung keine Baumwerte im konkreten Fall sein, sondern lediglich standardisierte, beispielhaft berechnete Normalherstellungskosten für unterschiedliche Situationen, aus denen der Anwender den Baumwert erst herleiten muss. In der einschlägigen Fachliteratur (13) ist daher an jeder dieser Tabellen nachzulesen: „Tabellenwerte sind keine Baumwerte.“

OfT wird auch das über 15 Jahre alte „Fehlurteil“ des LG Bielefeld (14), das die Methode Koch für Teilschäden für ungeeignet hält, herangezogen und festgestellt, dass sich bei unbefugtem Beschneiden von Bäumen in der Regel kein Vermögensschaden ergibt. Das anders lautende, ähnlich „alte Urteil“ des OLG Düsseldorf (15) sucht man bei diesen Kommentatoren allerdings ebenso vergebens wie z. B. die neuere Entscheidung des OLG Köln (16), für das Teilschäden grundsätzlich Schäden sind, die man mit der Methode Koch der Höhe nach bestimmen kann. Zwar kommt es in einzelnen Fällen bei Teilschäden zur (nach Meinung des Autors ungerechtfertigten) Ab-

1) Palandt/Heinrichs, BGB, 64. Aufl. (2005); § 251.

2) Palandt/Heinrichs, BGB, 64. Aufl. (2005); § 251 Rdnr. 11.

3) OLG München, Urteil v. 28. 4. 1994; VersR 1995, 843 mit Anmerkungen von Breloer, AgrarR 1995, 256. Offenbar lag die Wertermittlung nach der Methode Koch des Sachverständigen für einfachste, landschaftsartige Pflanzungen dermaßen daneben (sie war viel zu hoch), dass der Senat selbst die Schadenersatzsumme korrigiert hat, die sich bei sachgerechter Anwendung der Methode Koch ergeben hätte. Dazu auch Schulz, H.-J. (1997), Gehölzwertermittlung nach der Methode Koch – die Entwicklung bis heute im Jahrbuch der Baumpflege, Rechtsprechungsübersicht, Seite 29, Urteil-Nr. 35, Thalacker Medien.

4) OLG Zweibrücken, Urteil v. 29. 1. 2005, 8 U 105/04, AuR 2005, xy.

5) Breloer, H. (2005), Die Methode Koch im Rechtsprechungskommentar, DS 7–8/2005, Seite 217, linke Spalte.

6) Palandt/Heinrichs, BGB, 64. Aufl. (2005); § 251.

7) Dazu müsste man eingegrünte Grundstücke vorher anbieten und nach Fällung allen Grüns danach noch einmal.

8) Schulz, H.-J. (1990), Würdigung von Grünsubstanz durch den Immobilienmarkt, Seminarband, 11 SVK-Gehölzseminar 1990, Teil 1, SVK-Verlag, Erndtebrück, heute Bad Nenndorf.

9) Schulz, H.-J. (2004), „Der Geldwert von Gehölzen als Grundstücksbestandteil und bei Unterschutzstellungen im Rahmen von Baumschutzsätzen, Dissertation, Universität Hannover, FB Landschaftsarchitektur und Umweltentwicklung, Universitätsbibliothek, Digitales Archiv, Seite 13 unten.

10) Palandt/Heinrichs, a. a. O.

11) BGH-Urt. v. 13. 5. 1975 – VI ZR 85/74; NJW 1975, 2061 = MDR 1976, 36 = VersR 1975 1047 = AgrarR 1975, 350. Mit Urteil vom 15. 10. 1999 – V ZR 77/99 – NJW 2000, 512 hat der BGH das Kastanienbaumurteil bestätigt.

lehnung von Schadenersatzansprüchen, wie beispielsweise in der Entscheidung des OLG Köln (17) „Würde die Hecke radikal beschnitten, dadurch aber nicht die Lebensfähigkeit und Fortentwicklung beschädigt, lässt sich eine Grundstücksbeeinträchtigung nicht feststellen“. Der alleinige Blick auf eine festzustellende Grundstückswertminderung verkennt jedoch, dass neben der Grundstückswertminderung auch die Schädigung von Grundstücksbestandteilen einen eigenständigen Schadenersatzanspruch begründen kann. Man kann zwar die Höhe des Schadens (der bei einer Hecke, die unter Umständen wieder austreiben mag, gering ausfällt), nicht aber die Tatsache der Beschädigung selbst mit einem daraus resultierenden Ersatzanspruch in Frage stellen. Versierte Gutachter sind auch durchaus in der Lage, die vorübergehende Grundstückswertminderung zu ermitteln, die besteht, bis die abgeschnittene, wieder ausgetriebene Hecke voll regeneriert ist. Zudem wird häufig bei alleinigem Abstellen auf die eingetretene Grundstückswertminderung der Beschluss des BGH (18) übersehen, der diese Problematik klar erkannt und dazu erklärt hat „dass es nicht allein auf den Wert des Grundstücks vor und nach dem Schadensereignis ankommt, also nicht allein darauf, ob in diesem direkten Vergleich eine Grundstückswertminderung feststellbar“ ist. Der BGH hat in dem Beschluss „ausdrücklich auf das Recht des Geschädigten auf Behebung des Schadens“ verwiesen und darauf, dass dieser „Schaden bei Bäumen nach der Methode Koch“ zu bemessen sei. Die entsprechende Anwendung dieser Grundsätze auf Straßenbäume wurde bereits im Kastanienbaumurteil von 1975 festgelegt (19).

Der Kommentierung von Palandt/Heinrichs ist allerdings insoweit beizupflichten, als dass das Sachwertverfahren (die Methode Koch) ursprünglich aus dem Enteignungsrecht stammt. Koch hat erkannt, dass Bäume wesentliche Bestandteile des Grundstücks (§ 94 BGB) sind und deshalb die Gehölzwertermittlung Teil der Grundstückswertermittlung ist, deren Grundsätze im Baugesetzbuch (BauGB) und in der Wertermittlungsverordnung (WertV) geregelt sind. Der BGH hat aber im Kastanienbaumurteil von 1975 diese Grundsätze – trotz auch im Urteil geäußelter Bedenken – für das Schadenersatzrecht übernommen und anerkannt. Hötzel (20) hat dargelegt, dass es sowohl in der Enteignungsentschädigung als auch im Schadenersatzbereich hinsichtlich der Anwendung der Methode Koch keinen Unterschied gibt.

Heinrichs führt die seiner Meinung nach zu hohen Werte außerdem darauf zurück, dass die Methode Koch „die längere Lebenserwartung des Baumes und die dadurch bedingte Hinausschiebung der erneuten Ersatzbeschaffung“ nicht berücksichtige. Er übersieht hierbei aber, dass dies im Sachwertverfahren gesetzlich in der Wertermittlungsverordnung (WertV) (21) durch Abzug der Alterswertminderung vorgeschrieben ist, was die Methode Koch selbstverständlich berücksichtigt. Falls eine Alterswertminderung noch nicht vorliegt, sind die Abzüge so marginal, dass sie zu vernachlässigen sind (22).

Fälschlicherweise wird auch darauf verwiesen, dass die Kosten der weiteren Herstellungszeit schadenersatzrechtlich irrelevant seien; zudem seien zukünftig entstehende Kosten abzuzinsen. Das trifft jedoch allein deshalb nicht zu, weil Schadenersatz für einen Baum zu leisten ist, der zum Zeitpunkt des Schadenseintritts in einer bestimmten Größe existiert und bis dahin Kosten verursacht hat. Die Kosten lagen in der Vergangenheit und sind in Höhe von objektivierte „Normalherstellungskosten“ nach den Vorschriften der §§ 21 ff. WertV zu ermitteln (23).

So wie niemand auf die Idee käme, für ein schadenersatzrelevant zu Tode gekommenes Turnierpferd die Kosten für ein Fohlen und die abgezinsten Aufzuchtkosten der Ausbildung hin zum Turnierpferd zu entschädigen (gefragt ist der Wert des Pferdes zum Zeitpunkt der Wertermittlung), gilt dies auch für Bäume. Auch der schadenersatzrelevante Verlust einer Garage oder eines Wohnhauses (beide sind nach § 94 BGB – wie der Baum – wesentlicher Grundstücksbestandteil) lässt sich nicht durch die Kosten für einen Haufen Ziegelsteine, Zement und Sand sowie den abgezinsten Baukosten wertmäßig substituieren.

Bei der Methode Koch, also dem Sachwertverfahren nach §§ 21 WertV, werden die dem Baumeigentümer bereits entstandenen Kosten für einen zum Schadenszeitpunkt mehr oder weniger bereits fertig hergestellten Baum aufgezinst. Der BGH spricht im Kastanienbaumurteil insoweit von Vorhaltekosten des Baumeigentümers und hält die Zinsrechnung der Methode Koch für rechtlich nicht angreifbar. Es ist Breloer (2005) (24) beizutreten, wenn sie ausführt: „Der BGH weist darauf hin, dass es sich hier nicht um Zinsen im rechtlichen Sinn handelt. Würde man die Herstellungskosten des Baumes abzinsen, wie Heinrichs ohne Berücksichtigung der Grundsätze der

Grundstückswertermittlung meint, dann würde es sich um eine Nutzenberechnung handeln. Im Schadenersatz gibt es jedoch (abgesehen von der Rechtsprechung zu Kfz-Schäden) für Nutzungsausfall nur Ersatz, wenn es sich um Güter handelt, die zur zentralen Lebensführung zu rechnen sind.“ In diesem Zusammenhang dürften die im Beschluss des Großen Zivilsenats am BGH enthaltenen Feststellungen maßgebend sein (25). Grundsätzlich besteht im Schadenersatz gemäß § 249 BGB ein Anspruch des Geschädigten auf Wiederherstellung des vormaligen Zustandes (Naturalrestitution), der sich meist auf Wertersatz nach § 251 BGB beschränkt, weil manchmal die Naturalrestitution nicht möglich oder zu teuer (unverhältnismäßig) ist. Wertersatz berechnet sich nach der Methode Koch. Da durch die Beschädigung oder die Zerstörung des Baumes das Grundstück zu einem (vom Verfahren her nur einheitlich zu erfassenden) Teil beschädigt (nicht zerstört) wird, ist Breloer beizupflichten, dass „die Teilerstellung durch eine Neupflanzung auch nur eine Rechenposition innerhalb der einheitlich zu berechnenden Grundstückswertminderung“ ist. Bezüglich des in der Betriebswirtschaft unstrittigen taxatorischen Erfordernisses, dass die Herstellungskosten der Neupflanzung (Ausgangsgröße) wie alle Positionen in der Vollkostenrechnung des Sachwertverfahrens zu verzinsen (der inflationsbereinigte Zinsfuß beträgt 4 %) (26) und damit in eine einheitliche Wertermittlung eingebunden sind, dürfte kein Diskussionsbedarf bestehen. Der Gehölzsachwert, ermittelt anhand üblicher und zu verzinsender Normalherstellungskosten vor Alterswertminderung und unter Abzug eventueller vor dem Schaden vorhandenen Wertminderungen, gibt nach Ansicht des BGH im Kastanienbaumurteil (27) die Höhe der durch die Zerstörung oder Beschädigung des Baumes eingetretene Wertminderung des Grundstücks wieder. Breloer resümiert: „Für diese – am Sachwert des Baumes orientierte – Grundstückswertminderung ist Schadenersatz ... nach § 251 BGB, also Wertersatz, zu leisten. Deshalb kommt bei der Berechnung der Herstellungskosten des Baumes auch die Umsatzsteuerregelung des § 249 II 2 BGB nicht zur Anwendung, d. h. die Umsatzsteuer muss unabhängig davon, ob sie tatsächlich angefallen ist oder nicht, in die Wertermittlung einbezogen werden (28).“

Wünschenswert wäre, dass nach 20 Jahren erklärungsbedürftiger Kommentierung zur Methode Koch die taxatorischen Grundlagen richtig dargestellt werden.

- 12) OLG Düsseldorf, NJW-RR 1997, 857 = VersR 1997, 501 = AgrarR 1997, 188 = WF 1997, 41.
- 13) Z. B. Richtlinie für die Wertermittlung von Schutz- und Gestaltungsgrün, Baumschulpflanzen und Dauerkulturen, Teil A: Schutz- und Gestaltungsgrün, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau (FLL), Bonn 2002.
- 14) LG Bielefeld, NJW-RR 1992, 26.
- 15) OLG Düsseldorf, Urteil v. 18. 10. 1991 – 22 U 220/90, VersR 1992, 458 = WF 1992, 50.
- 16) OLG Köln, Urteil v. 19. 2. 1997 – 17 U 88/96, unveröffentlicht.
- 17) Köln, NZM 2000, 108.
- 18) BGH-Beschluss vom 7. 5. 1989 – VI ZR 147/88, VersR 1989, 967 = NuR 1991, 94.
- 19) BGH 1975, a. a. O., bestätigt durch BGH-Urteil vom 15. 10. 1999 – V ZR 77/99; NJW 2000, 512.
- 20) von Gehölzen nach der Methode Koch Rechtsgrundlagen und Rechtsprechung, AgrarR 1997, 369.
- 21) Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV) vom 6. 12. 1988, BGBl. Seite 2209.
- 22) Schulz, H.-J. (1998), Wertermittlung nach der Methode Koch „Das Dilemma gängiger Rechtsprechungskommentare und seine konkreten Auswirkungen auf die Rechtsprechung, STADT und GRÜN 1998, 506. In dem konkret dargestellten Fall des Amtsgerichts Karlsruhe (Urteil vom 15. 5. 1997 – 7 C 41/97, unveröffentlicht) betrug der taxatorisch ermittelte Vorteil der längeren Lebensdauer einer vor dem Totalschaden 25 Jahre alten Kastanie (die Neupflanzung steht also 25 Jahre länger), die nach der Methode Koch einen Sachwert von rd. 2.500,- € hatte, aufgerundet 3,50 €. Das Amtsgericht hatte im Rahmen von § 287 ZPO unter Berufung auf Palandt/Heinrichs stattdessen 500,- € abgezogen.
- 23) Ausführlich dazu bei Schulz (2004, Dissertation, a. a. O.).
- 24) A. a. O., Seite 218, rechte Spalte.
- 25) Großer Zivilsenat des BGH, Beschluss v. 9. 7. 1986, VersR 1986, 1103; fachliche Anmerkungen dazu bei Schulz (2004, Dissertation, a. a. O.).

26) Z. B. nach Quelle in Fußnote 13, dortige Seite 44, vorletzter Absatz.

27) BGH-Urteil, a. a. O.

28) Breloer, H. (2004), Die Mehrwertsteuer in der Baumwert- und Baumschadensberechnung, DS 2004, 129.