

Anmerkungen zu den Ziergehölzhinweisen 2000

Mit der Veröffentlichung am 18. Mai 2000 sind die Ziergehölzhinweise 2000 (Hinweise zur Wertermittlung von Ziergehölzen als Bestandteile von Grundstücken (Schutz- und Gestaltungsgrün) vom 20.03.2000 - ZierH) des Bundesministeriums für Finanzen in Kraft getreten. Sie gelten für alle nachgeordneten Stellen des Bundes.

Das Wertermittlungsverfahren der Ziergehölzhinweise nimmt für sich in Anspruch ein Sachwertverfahren zu sein. Im Kapitel 3.3 (Sachwertverfahren) der Ziergehölzhinweise heißt es in Abschnitt 1 (Grundlagen): „Der Ziergehölzwert wird auf Grundlage der Herstellungskosten ermittelt [...]“. Damit ist zunächst tatsächlich die Grundlage für die Wertermittlung nach dem Sachwert geschaffen.

An einer nachfolgenden Stelle des gleichen Abschnitts der Ziergehölzhinweise wird jedoch folgendes ausgeführt: „Der Herstellungsgrad des Ziergehölzes steigt mit zunehmender Dauer der Entwicklungszeit infolge des Wachstums. Demzufolge nimmt die fehlende Funktionserfüllung stetig ab und die jährlichen Entwicklungskosten sinken entsprechend. Dabei wird zur Vereinfachung ein linear sinkender Verlauf der jährlichen Entwicklungskosten zugrunde gelegt. Die Entwicklungskosten insgesamt ergeben sich als Barwert der abnehmenden jährlichen Entwicklungskosten.“

Unbestritten nimmt die Funktionserfüllung eines Gehölzes im Laufe des Wachstums zu. Die Entwicklungskosten sinken jedoch keinesfalls, sondern sind jährlich in gleicher Höhe zu erbringen.

Bildhaft dargestellt, lässt sich die Rechenmethode nach den Ziergehölzhinweisen so darstellen: die Kosten für den Außenverputz eines Hauses sinken, weil die Räumlichkeiten bereits nutzbar sind.

Wenn die Entwicklungskosten um den Nutzen der zunehmenden (allerdings keineswegs vollständigen) Funktionserfüllung vermindert werden, so wird hier das von H. H. Buchwald (Wertermittlung von Ziergehölzen – Ein neuer methodischer Vorschlag, Schriftenreihe HLBS, Heft 122, Verlag Pflug & Feder, Sankt Augustin 1987) entwickelte Rechenmodell zur Bestimmung des Gehölzwertes anhand der Kosten-Nutzen-Analyse erneut aufgegriffen, das in der Fachwelt abgelehnt wurde.

Wird die Teilfunktionserfüllung zur Verminderung der Entwicklungskosten herangezogen, so ist dies nichts anderes als die Berücksichtigung von „Erträgen“. Damit jedoch verlässt die Wertermittlung nach den Ziergehölzhinweisen die Sachwertermittlung und wird zu einem Ertragswertverfahren. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist bei ertraglosen Gütern aber nicht nachvollziehbar.

Darüber hinaus ist in der Regel der Sachwert eines Gehölzes mit voller Funktionserfüllung zu ermitteln (Gehölz mit abgeschlossener Herstellungszeit).

Wird beispielsweise ein 50 jähriger Baum, der seine Funktion voll erfüllt, bei einem Verkehrsunfall umgefahren und muss er daraufhin entfernt werden, so ist der Wert dieses 50 jährigen voll funktionserfüllenden Baumes zu ermitteln. Eine teilweise Erfüllung der Funktion ist nicht Gegenstand der Wertermittlung und kann demzufolge auch nicht wertmindernd wirken.

Bei einem Neuwagen, der bei einem Unfall einen Totalschaden erleidet, käme niemand auf den Gedanken, die Kosten des Fahrzeugs ohne Lackierung zu berechnen und aufgrund der weitgehenden Funktionstauglichkeit des Fahrzeugs die tatsächlich für die Lackierung anfallenden Kosten zu mindern.

Weiterhin werden bei der Rechenmethode der Ziergehölzhinweise die Kosten der Pflanzung nicht bis zum Erreichen der Funktionserfüllung aufgezinnt. Dementsprechend werden nur die Kosten eines neu gepflanzten Baumes berechnet, nicht jedoch die Kosten für einen Baum, der seine Funktion erfüllt.

Zweifellos werden Ansprüche, die nach den Ziergehölzhinweisen berechnet werden, nur teilweise befriedigt. Die Methode ist somit nicht geeignet, den Ansprüchen an eine zufrieden stellende Schadensersatzregelung gerecht zu werden, bei der die Differenz zwischen dem Wert des Vermögens ohne das schädigende Ereignis und dem durch das schädigende Ereignis verminderten Vermögen auszugleichen ist.

Diese Auffassung wird auch in der aktuellen Rechtsprechung nachvollzogen (AG Paderborn, Urt. v. 2.2.2001 – 54 C 587/00).