

AGRARRECHT

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

31. Jahrgang

Agrarrecht Heft 8

August 2001

Schriftleitung: Abteilungsdirektor a. D. Dr. Bernold Bendel und Landw. Dir. Volkmar Nies

Ständige Mitarbeiter: RA Wolfgang Barran; Direktor Franz Baum; Vors. Richter a. Hess. VGH Blume; Prof. Dr. Johannes Dietlein; Prof. Dr. Harry Ebersbach; Notar Dr. Hermann J. Falßender; Abt.-L. Rudolf Gebauer; Prof. Dr. Volkmar Götz; Prof. Dr. Karl Hasel; LD a. D. Dr. Rudolf Hessler; Abt.-Dir. Prof. Dr. Hans-Joachim Hötzel; Prof. Dr. Manfred Köhne; Prof. Dr. Karl Kreuzer;

Prof. Dr. Karl Kroeschell; RA Dr. Wolfgang Krüger; RA Horst Küseling; Präsident a. D. Franz Josef Lillotte; Prof. Dr. Ernst Lipinsky; RA Dr. Jürgen Lukanow; Vors. Richter a. OLG Prof. Dr. Christian Lüdtke-Handjery; Staatssekretär a. D. Prof. Dr. Klaus Otto Nass; Verbandsdirektor a. D. Dr. jur. h. c. Kurt Noell; Ltd. RD Dr. Siegfried Orf; Prof. Dr. Ekkehard Pabsch; RA Dr.

Berthold Peinemann; MinRat a.D. Dr. Josef Recken; Vizepräsident d. BVerwG a.D. Prof. Dr. Otto Schlichter; MinRat Dr. Hans-Gerd Schmidt; MinRat Paul Otto Schmitz; RA Dr. Bernhard Schulze-Hagen; Vizepräsident des Hess. VGH Heinz Stauth; Amtsgerichtsdirektor a.D. Dr. Wilhelm Steffen; Dir. Prof. Dr. Peter-Christoph Storm; Dr. Wolfgang Winkler.

Beiträge

Die Ziergehölzhinweise (ZierH 2000) im Vergleich zur Methode KOCH

Von Hans-Joachim Schulz, Gartenbausachverständiger, Düsseldorf

Die Ziergehölzhinweise 2000 (ZierH) (1) ersetzen die „Bearbeitungshinweise“ (2). Sowohl im Falle der Enteignung als auch bei Schadensersatzrelevanten Baum Schäden (3) sollen sie gelten, nachdem die „Bearbeitungshinweise“, von verschiedenen Gerichten verworfen (4), in der Praxis nicht zur Anwendung gekommen sind und allenfalls „[...] heute noch in behördlichen Bewertungen Anwendung[...]“ finden (5). Die Novellierung entspricht der Methode BUCHWALD (6), die in den Jahren 1987/88 von Experten als ungeeignet bezeichnet wurde (7). Das Bundesministerium der Finanzen (BMF) lehnt die gerichtsgängige Methode KOCH ab. Aus Sicht des Grunderwerbs führen die „[...] erheblichen Mängel der Methode Koch [...] tendenziell zur Berechnung überhöhter Werte und sprechen gegen die Anwendung der Methode“ (8). Nicht nur die Grunderwerbsreferate müssen die ZierH anwenden, auch die Gutachterausschüsse der Gemeinden und Städte sind an sie gebunden, so wie sie die Wertermittlungsverordnung (WertV) (9) bindet, die in der amtlichen Begründung zu § 21 Abs. 4 WertV (diskussionswürdig) feststellt: „Ein großer Teil der Außenanlagen – besonders die üblichen Zier- und Nutzgärten – werden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vom Bodenwert mit umfasst und entziehen sich damit einer eigenen Wertermittlung [...]“. Nach der Methode BUCHWALD ergeben sich niedrigere Gehölzwerte im Vergleich zur Methode KOCH (10). Da die ZierH nicht nur bei öffentlichen Eingriffen, sondern auch im Schadensersatzbereich angewendet werden sollen (11), kommt es zum Konflikt, wenn Grünsubstanz die kommunalen Grenzlinien überschreitet. Während innerstädtische Bäume und Sträucher nach den Städtetagsrichtlinien (12) = Methode KOCH taxiert werden, kämen außerhalb die ZierH zur Anwendung. Die kommunale Allee-seite hätte nach der Methode KOCH einen deutlich höheren Wert als die andere Seite, die dem Bund oder Land gehört.

1. Grundsätzliches

Die ZierH gliedern sich in die Kapitel: 1) Vorbemerkung, 2) Grundsätze der Wertermittlung, 3) Wertermittlungsverfahren, 4) Verkehrswert von ganzen Grundstücken, 5) Entschädigung bei Inanspruchnahme von Teilflächen, 6) Entschädigung und Schadensersatz bei Inanspruchnahme von Ziergehölzen und 7) In-Kraft-Treten sowie den Anlagen I. Schematische Grafik bezüglich von Funktionserfüllungs- und Kostenverläufen, II. Berechnungsbeispiele a) bis c), III. Tabellen über mittlere Zuwachsraten von Laub- und Nadelgehölzen und IV. Finanzmathematische Tabellen mit Barwertfaktoren.

Sie dienen der Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Ziergehölzen, der Verkehrswertdifferenz bei Inanspruchnahme von Teilflächen mit Ziergehölzen und von Ziergehölzen (ohne

Flächeninanspruchnahme). In Abschnitt 1. Vorbemerkungen heißt es: „Grundlage für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken sind die Regelungen der Wertermittlungsverordnung (WertV) und der Wertermittlungsrichtlinien (WertR).“ Der allgemeinen Feststellung: „Ziergehölze sind wesentliche Bestandteile des Grundstücks (§ 94 BGB). Sie können den Verkehrswert des Grundstücks erhöhen, mindern oder wertneutral sein“, ist zuzustimmen. Anders ist es mit der Anweisung: „Bei gegendüblichem Aufwuchs ist zu prüfen, ob dessen Wert nicht bereits im Bodenwert enthalten ist“. BERNDT (13) und

- 1) ZierH = Hinweise zur Wertermittlung von Ziergehölzen als Bestandteile von Grundstücken (Schutz- und Gestaltungsgrün) – Ziergehölzhinweise 2000 – ZierH 2000 vom 20. März 2000, BAnz Nr. 94 vom 18. Mai 2000, S. 9189.
- 2) Bearbeitungshinweise zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Ziergehölzen (Schutz- und Gestaltungsgrün) vom 30. 12. 1983 in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. 2. 1985, BAnz Nr. 41 a vom 28. 2. 1985.
- 3) Schulz beschreibt in „Wertermittlung nach der Methode Koch“, Stadt und Grün 1998, 506 den ersten gerichtsbekannt gewordenen Fall, wo die BRD als Schadensersatzpflichtiger nach Totalschädigung eines Straßenbaumes diese Methode vorstellte.
- 4) OLG Düsseldorf, Urteil vom 18. 10. 1991 – 22 U 220/90; VersR 1992, 458; WF 1992, 50; LG Mainz, Urteil vom 6. 6. 1989 – 2 O 45/89; VersR 1990, 594; Gartenamt 1990/608; WF 1989, 185; LG Stuttgart, Urteil vom 20. 11. 1989 – 15 O 188/89; VersR 1990, 597; Gartenamt 1990, 609.
- 5) Von Wedemeyer, Einzelbaumbewertung in Theorie und Praxis, Verlag Pflug & Feder, 1997; Anmerkung des Autors: Von Wedemeyer ist in diesem Punkt zuzustimmen; seine Veröffentlichung dagegen belegt, dass sich ihm Prinzipien einer sachgerechten Gehölzwertermittlung verschließen.
- 6) Buchwald „Wertermittlung von Ziergehölzen – Ein neuer methodischer Vorschlag“, Schriftenreihe des HLBS, Heft 122, Verlag Pflug & Feder, St. Augustin, 1987.
- 7) Koch, „Forschungsauftrag: Niedrige Gehölzwerte“, WF 1987, 122; Bewer, „Der Vorschlag von H. H. Buchwald zur Wertermittlung von gestalterischen Gehölzen“, WF 1988, 124; Breloer „Buchwald's Wertermittlungen von Ziergehölzen im Zwielficht“, in: „Wertermittlung von Bäumen und Sträuchern“, Schriftenreihe Taxationspraxis, Heft LP 21, SVK-Verlag 1988.
- 8) Niederschrift über die 35. Arbeitstagung über Grunderwerbs- und Entschädigungsfragen im Jahr 2000 der Grunderwerbsreferate, S. 37, 2. Absatz.
- 9) Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV) vom 6. 12. 1988, BGBl. I, S. 2209.
- 10) Schulz „Nutzen als Maßstab der Gehölzwertermittlung? Anmerkungen zu einem Vorschlag von Buchwald“, Das Gartenamt 1989, 142.
- 11) Dazu heißt es in den ZierH unter 1. Vorbemerkung: „Die nachfolgenden Hinweise sind ... anzuwenden bei der Ermittlung d) des Schadenersatzes bei Zerstörung von Ziergehölzen ...“.
- 12) „Richtlinien für die Wertberechnung von Bäumen und Sträuchern mit Hilfe des Sachwertverfahrens“, in: Mitteilungen des Deutschen Städtetages – MittDST-Nr. 366, 72, verabschiedet durch den DST am 19. 4. 1972; Fortschreibung vom 20. 12. 1984, MittDST-Nr. 1028/84; VersR 1985, 225; WF 85, 25; Das Gartenamt 1985, 38.
- 13) Berndt „Zum Wert des Schutz- und Gestaltungsgrüns – Gegensätze zwischen Wertermittlungsverordnung (WertV 88) und Rechtsprechung“, WF 1993, 119.

andere haben nachgewiesen, dass die WertV für den Bereich des Sachwertverfahrens (§§ 21 ff. WertV) Erklärungsbedarf hat, wenn nach § 21 Abs. 1 alle Werte getrennt vom Bodenwert zu ermitteln sind und in Abs. 4 dann Grün im Bodenwert enthalten sein soll. Der BGH (14) hat festgestellt, dass Grünwerte nicht im Bodenwert enthalten sein können. SCHULZ/AUST kommen zu dem Ergebnis (15): „In den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse gibt es bisher keine verwertbaren Aussagen zum Wohngrün.“ Die Forderung der ZierH, die „objektive Beurteilung des Aufwuchses muss [...] stets im Zusammenhang mit dem Gesamtgrundstück gesehen werden [...]“, ist taxatorisch korrekt. Die ZierH betonen, in Fällen von Bau-erwartungs-, Rohbau- und baureifem Land zu untersuchen, ob der vorhandene Aufwuchs mit der vorgesehenen Verwendung des Grundstücks zu vereinbaren ist, weil Gehölze ohne Funktion für ein Grundstück keinen Wert im Sinne der Grundstückswertermittlung haben. Des Weiteren verlangen die ZierH von ihren Anwendern, einzuschätzen „[...] inwieweit werterhöhende Aspekte (des Schutz- und Gestaltungsgrüns, Einschub durch den Autor) mit dem ebenso anzutreffenden Wunsch nach Bequemlichkeit einer ständig ordentlichen und sauberen Gartenanlage unter Einsatz von möglichst wenig Arbeit und Kosten kollidieren“. Dies dürfte von Sachverständigen kaum zu erfüllen sein.

Den in Kapitel 2. Grundsätze aufgeführten Prinzipien einer Grundstückswertermittlung ist fachlich beizutreten. Gesetze und Rechtsprechung bestimmen, dass Wertermittlungen stichtagsbezogen erfolgen müssen (16). Gleiches gilt für das eingesetzte Wertermittlungsverfahren, dessen Wahl fallspezifisch im Sinne von § 7 WertV zu begründen ist. Neben den bekannten Grundsätzen: Stichtagsprinzip und Wertermittlungsverfahren, wird mit gesonderter Überschrift der Grundsatz Marktnähe neu eingeführt:

„II. Marktnähe

Sie ist insbesondere durch Berücksichtigung marktüblichen Verhaltens und tatsächlicher Preise zu gewährleisten [...]“

Da in der Vergangenheit häufig argumentiert wurde, Aufwuchs sei unrentierliche Liebhaberei (17) und werde vom Markt nicht honoriert (18), und zudem die WertV in § 21 Abs. 4 mutmaßt, Aufwuchswerte könnten im Bodenwert enthalten sein und dürften zur Vermeidung von Doppelentschädigungen nicht gesondert erfasst werden, besteht die Sorge, dass die Einführung des neuen Begriffs mit seiner Erklärung in dieselbe Richtung zielt (was sich unter dem Abschnitt 3.3.1. der ZierH dann auch bestätigt (19)). Es bleibt abzuwarten, was der Herausgeber der ZierH mit der Einführung des Begriffs Marktnähe beabsichtigt, denn das Sachwertverfahren regelt diese Begrifflichkeiten.

Der 3. Abschnitt Wertermittlungsverfahren weist auf die Verfahren nach WertV hin: Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren. Die allgemeine Forderung „[...] zunächst zu prüfen, ob das Vergleichswertverfahren angewendet werden kann [...]“, was für den Fall behauptet wird, „[...] wenn Preise für in Hinblick auf die Ziergehölze vergleichbare Grundstücke vorliegen [...]“, dürfte in der Praxis Schwierigkeiten bereiten, denn es gibt i. d. R. keine Vergleichspreise für Grundstücke mit Aufwuchs. Dies behaupten die ZierH, wenn sie sich dem Vergleichswertverfahren (3.1.) zuwenden: „Der Bodenwert ist grundsätzlich durch Preisvergleich zu ermitteln, wobei auch Bodenrichtwerte herangezogen werden können (§§ 13 und 14 WertV). Lagetypischer und ortsüblicher Aufwuchs ist in der Regel in den herangezogenen Vergleichspreisen und in den Bodenrichtwerten wertmäßig enthalten.“ Das darf bestritten werden. Aus der Tatsache, dass die den Kaufpreissammlungen zugrunde liegenden Kauffälle keine gesonderte Summe für den Aufwuchs eines Grundstücks ausweisen, lässt sich nicht schließen, dass der Aufwuchs vom Markt nicht gesondert bezahlt bzw. der Bodenwert durch den Aufwuchs entsprechend erhöht werde. Mit den Kaufpreissammlungen ist diese These in der Praxis nicht zu belegen, denn sie differenzieren nicht bei der Kaufsumme. Schon Unterscheidungen in Bodenpreis und Preis für das Gebäude sind seltene Ausnahmen. In aller Regel geschieht dies nicht (20). Einige Gutachterausschüsse versuchen mittels aufwendiger statistischer Ableitungen (z. B. Multiple Regressionsanalysen) den Bodenwert für unbebaute Grundstücke zu ermitteln (was auch das Recht verlangt). Es darf bezweifelt werden, dass in den Bodenwerten der Aufwuchs i. d. R. enthalten sei (so auch der BGH, a. a. O.). Zudem übersieht der Hinweisgeber die Vorschriften des § 196 BauGB, der bestimmt, auf welche Weise Bodenrichtwerte in bebauten Gebieten zu ermitteln sind. Sie sind „[...] mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben wür-

de, wenn der Boden unbebaut wäre“. Demnach kann die Bauleistung Grün kraft Gesetz nicht als „lagetypischer und ortsüblicher Aufwuchs“ in Bodenrichtwerten wertmäßig enthalten sein, so diese gesetzeskonform ermittelt wurden.

Beim Ertragswertverfahren (3.2.) folgen die ZierH der WertV. Die wenigen Sätze, die auf das Ertragswertverfahren verweisen, deuten an, dass i. d. R. das Ertragswertverfahren für Schutz- und Gestaltungsgrün nicht in Frage kommt.

Breiten Raum widmet die ZierH dem Sachwertverfahren (3.3.). Daraus und aus der in sechs Unterabschnitten (3.3.1. Grundlagen, 3.3.2. Kosten der Pflanzung, 3.3.3. Entwicklungskosten, 3.3.4. Wertminderung und sonstige wertbeeinflussende Umstände, 3.3.5. Ermittlung des Sachwertes, 3.4.6. Anpassung an die Marktlage) gegliederten Anweisung zur Vorgehensweise muss man schließen, dass die ZierH für die Wertermittlung von Schutz- und Gestaltungsgrün i. d. R. das Sachwertverfahren als das geeignete Verfahren ansehen. Dem ist fachlich ebenso beizutreten wie der grundsätzlichen Forderung der ZierH, dass „[...] die maßgeblichen Verfahren [...] auszuwählen und konsequent anzuwenden [...]“ sind (21). Den in Abschnitt 3.3.1. Grundlagen gemachten Feststellungen, in welchen Fällen das Sachwertverfahren zur Anwendung gelangt, ist zuzustimmen. Da es sich bei den sonstigen Anlagen nach § 21 Abs. 4 WertV ausschließlich um den Aufwuchs handelt, machen die Formulierungen der ZierH „[...] sonstige Anlagen einschließlich des Ziergehölzwerts“ keinen Sinn.

Die ZierH ermitteln den Ziergehölzsachwert (22) „[...] auf der Grundlage von Herstellungskosten, die üblicherweise aufgewendet werden, um die Funktionserfüllung mit einem Ziergehölz gleicher Art zu erreichen [...]“. Die Herstellungskosten bestehen aus den Kosten für die Pflanzung (Nr. 3.3.2) und soweit gegeben den Entwicklungskosten (Nr. 3.3.3). Die Kosten der Pflanzung sind die Kosten für die Pflanzung des Ziergehölzes bis zum gesicherten Anwachsen (Teilerstellung). Entwicklungskosten sind die Kosten für die weitere Herstellung während der Entwicklungszeit. Entwicklungszeit ist der Zeitraum zunehmender Funktionserfüllung vom gesicherten Anwachsen bis zum Erreichen des Funktionserfüllungsalters. Dieses ist das Alter, mit dem erstmalig die mit dem zu beurteilenden Ziergehölz vergleichbare Funktion erreicht wird. Bei Ziergehölzen, die ihre Funktion für das Grundstück noch nicht optimal erfüllen, entspricht das Funktionserfüllungsalter dem Alter des zu bewertenden Ziergehölzes. Die Festlegung der Entwicklungszeit hat unter Berücksichtigung der speziellen Verhältnisse des Standorts, der Funktion des Ziergehölzes im Grundstückszusammenhang und der Art der gärtnerischen Anlage zu erfolgen. Entwicklungskosten entstehen somit nur, soweit nach dem gesicherten Anwachsen eine geringere Funktionserfüllung als das zu bewertende Gehölz aufweist.

Ein marktnaher Ansatz für die Ermittlung der Entwicklungskosten bilden, ausgehend von der üblichen Pflanzgröße, die Kosten, die ein Grundstückseigentümer zur Verkürzung der Entwicklungszeit zahlen müsste bzw. bei einer Verlängerung einsparen könnte. Diese Kosten werden aus der Differenz zwischen den Kosten für die Pflanzung der nächstgrößeren und -kleineren Pflanzstärke ermittelt.

Der Herstellungsgrad des Ziergehölzes steigt mit zunehmender Dauer der Entwicklungszeit infolge des Wachstums. Demzufolge nimmt die fehlende Funktionserfüllung stetig ab²⁾ und die jährlichen Entwicklungskosten sinken entsprechend.“

14) BGH-Urteil vom 2. 7. 1992 – III ZR 162/90; NJW 1992, 2880; GuG 1993, 52.

15) Schulz/Aust „Entschädigung für den Gartenbewuchs – Anmerkungen zum Urteil des BGH vom 2. 7. 1992 – III ZR 162/90 in WF 1993, 117.“

16) Man unterscheidet zwei Stichtage: a) Stichtag für die Qualität, b) Stichtag für die Preis- und Währungsverhältnisse. Diese Stichtage können zeitlich auseinander liegen, aber auch zusammenfallen.

17) Koch „Forschungsauftrag: Niedrige Gehölzwerte, WF 1987, 122, dortige Fußnote 11.“

18) Gerardy/Möckel, Praxis der Grundstücksbewertung 4.4.4./2.

19) Dort ist nachzulesen: „Die Ermittlung des Ziergehölzwertes ist nur dann erforderlich, wenn der Wertanteil nicht bereits im Bodenwert enthalten ist“.

20) Schmidt „Probleme der Gutachterausschüsse in Baden-Württemberg“, GuG 1992, 330.

21) ZierH unter Abschnitt 2. Grundsätze, III Wertermittlungsverfahren.

22) Der Begriff Ziergehölz ist bei der Betrachtung von Schutz- und Gestaltungsgrün wesensfremd. Fachleute fordern seit Jahren, von diesem Begriff abzurücken.

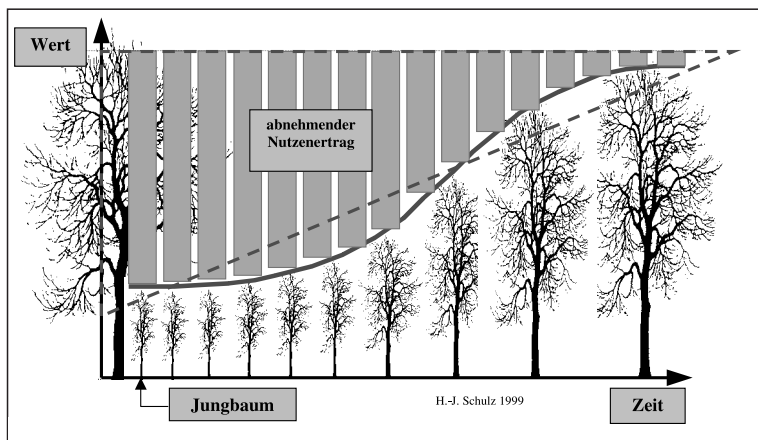
In Anlehnung an BUCHWALD wird „...dabei zur Vereinfachung ein linear sinkender Verlauf der jährlichen Entwicklungskosten zugrunde gelegt³⁾. Die Entwicklungskosten insgesamt ergeben sich als Barwert der abnehmenden jährlichen Entwicklungskosten. Der Barwert wird durch Kapitalisierung der jährlichen Entwicklungskosten auf den Wertermittlungstichtag ermittelt...“

²⁾ BGH-Urteil vom 13. 5. 1975 – VI ZR 85/74 (KG), NJW 1975, S. 2061

³⁾ BUCHWALD; H.H. (1988): „Wertermittlung von Ziergehölzen ...“, Schriftenreihe des Hauptverbands der landwirtschaftlichen Buchstellen und Sachverständigen e. V. (HLBS) Heft Nr. 122, Verlag Pflug und Feder.“

Mit Fußnote 2 verweisen die ZierH auf das Kastanienbaumurteil des BGH, wonach die Methode KOCH zur gängigen Rechtsprechung avancierte (23). Allerdings übersieht die ZierH mit dem von ihr praktizierten Rechenelement der Abzinsung wesentliche Feststellungen des BGH im Kastanienbaum-Urteil: „[...] Betriebswirtschaftlich unanfechtbar setzt Koch aber auch die Verzinsung des Kapitalaufwands ein (vgl. dazu seine Tabellen in VersR 1970, 790 und 1974, 1157). Diese Verzinsung hat allerdings nichts mit Zinsen im Rechtsinn zu tun (etwa Verzugszinsen, wie die Revision meint; vgl. auch die Verzinsung einer Enteignungsentschädigung: BGH Urteil v. 14. November 1963 – III ZR 141/62 – NJW 1964, 294), sondern stellt die wirtschaftliche Berücksichtigung der Vorhaltekosten des Eigentümers dar. Sie kann durchaus einen praktisch brauchbaren Anhalt für die Schätzung der trotz Pflanzung des Jungbaums verbleibenden, von Jahr zu Jahr abnehmenden Wertdifferenz zwischen dem mit dem jungen Baum und dem mit dem zerstörten Baum bewachsenen Grundstück abgeben [...]“. Gegen eine „Aufzinsung ist aus Rechtsgründen“ nichts einzuwenden.

Abbildung 1:



Der BGH nennt das wesentliche Element der Methode KOCH, die Aufzinsung, betriebswirtschaftlich unanfechtbar. Die ZierH führen stattdessen eine Abzinsung durch.

Addition: $10,00 \times 30,00 = 300,00$ DM (vom BGH verworfen)

Aufzinsung: $10,00 \times F_{REF30} 56,08 (24) = 560,80$ DM (Methode KOCH, BGH bejaht)

Abzinsung: $10,00 \times F_{RBF30} 17,29 (25) = 172,90$ DM (Bearbeitungshinweise, BMF)

linear sinkend: $10,00 \times F_{lR30} 10,59 (26) = 105,90$ DM (ZierH, BMF)

Vorstehende Multiplikationen mit dem jeweiligen Vervielfältiger F zeigen die taxatorischen Unterschiede. Wenn nach dem Kastanienbaumurteil die „bloße Addierung“ nicht sinnvoll einen Nachteil erfasst und mit ihr ein entstandener Gehölzschaden „auch nicht annähernd ausgeglichen wird“ (BGH, a. a. O.), dann erklärt sich eine Abzinsung nicht, die etwa bei der Hälfte des Wertes einer Addition endet. Die ZierH operieren mit linear sinkenden Rentenbarwertfaktoren, die in der Endsumme nur ein Drittel der vom BGH verworfenen Addition ausmachen.

Damit wird das Prinzip klar, das dem Sachwertverfahren nach ZierH zugrunde liegt: Man ermittelt wie nach der Methode KOCH stichtagsbezogen (i. d. R. heutige) Normalherstellungskosten (Kauf, Transport

und Pflanzung) objektüblicher und funktionsbezogener Gehölze, die (gedanklich) nach Pflanzung und Phase bis zum gesicherten Anwachsen mit weiterer Entwicklungspflege (Letztere in der Zukunft liegend und damit konträr zur Methode KOCH, die die weitere Herstellung in der Vergangenheit annimmt, sonst wären die zu wertenden Gehölze nicht da) langsam heranwachsen und ihnen zugeordneten Funktionen übernehmen. Mit der Zunahme der Gehölzfunktion sinkt der Schaden (z. B. im Entzugsfall) kontinuierlich. Abbildung 1 erklärt das Prinzip.

Die ZierH bestimmen die Kosten der Nachpflanzung eines Jungbaums, der in der Zukunft heranwächst. Mit dem Größerwerden (Bereich unterhalb der Integralfunktion) wird die Nutzen Differenz zwischen Jungbaum und zu taxierendem Altbaum (Bereich oberhalb der Entwicklungskurve = Integralfunktion) immer kleiner. Die Nutzendifferenz (= abnehmender Nutzenertrag) wird als linear sinkender zukünftiger Ertrag abgezinst und zu den Kosten für den Jungbaum addiert. Die Summe aus den Kosten der Nachpflanzung (Jungbaum) und der abgezinsten Nutzendifferenz soll den Wert des Gehölzes ausdrücken, wobei unterstellt wird, Letztere quantifiziere die immer geringer werdende Grundstückswertminderung. ZierH wie Methode BUCHWALD nehmen eine Vereinfachung vor, indem sie den Nutzenverlauf der Integralfunktionskurve durch einen linearen Verlauf ersetzen, so dass rechnerisch in Abb. 1 die Fläche oberhalb der Integralfunktion in eine Dreiecksform übergeht (gestrichelte Dreiecksfläche), was die Anwendung linear sinkender Abzinsungsfaktoren ermöglicht.

Zum Verständnis der ZierH, ist es nötig, sich mit der Methode BUCHWALD auseinander zu setzen, weil die Hinweise Beweggründe und prinzipielle Ansätze, die bei BUCHWALD (a. a. O.) nachzulesen sind, nicht nennen.

2. Prinzipien der Methode BUCHWALD = ZierH

BUCHWALD (und ZierH) wollen aus der Entscheidung eines Betroffenen für eine ganz bestimmte Gehölzgröße (die mit einem spezifischen Baum- und Katalogpreis verbunden ist) dessen Zahlungsbereitschaft ermitteln. Sie wenden dabei die Prinzipien der Kosten-Nutzen-Analytik an, deren abstrakt-theoretischer Grundsatz ist, dass irgendein Gut seinen Nachfragern so viel wert ist, wie sie bereit sind dafür zu bezahlen. Praktisch läuft das Verfahren bei BUCHWALD in vier Schritten ab: Kosten der Ersatzpflanzung, verbleibende Wertminderung des Grundstücks, Vorteilsausgleich, Wert des Ziergehölzes. Die ZierH hat begriffliche Änderungen vorgenommen. Am Beispiel 1 in Anhang II a der ZierH werden die BUCHWALD'schen Thesen hinterfragt und gewürdigt. Das Beispiel nennt nachstehende Falldaten:

Grundstücksbeschreibung:

Herrenhaus eines ehemaligen Gutshofes, Einzelbaum vor dem Haus mit wichtiger gestalterischer Funktion.

Beschreibung des Ziergehölzes:

Gehölzart: Blutbuche (*Fagus sylvatica* ‚*Atropunica*‘)

Erziehung: Hochstamm

Pflanzweise: Einzelstand

Größe: 10 m, optimale Höhe noch nicht erreicht

Zustand: partielle Stammsschäden, Wertminderung, geschätzt 10 %

Alter, geschätzt: 30 Jahre

Funktionserfüllungsalter, geschätzt: 30 Jahre

Restliche Funktionsdauer, geschätzt: 110 Jahre

gesamte Funktionsdauer, geschätzt: 110 Jahre

23) Schulz (s. Fußn. 62) listet 8 höchstrichterliche, 35 oberlandesgerichtliche und 30 landgerichtliche Entscheidungen auf, die – sieht man von Einzelfällen, in denen die Gerichte unzureichend sachverständig beraten wurden ab – der Methode Koch folgen. Mittlerweile sind diese Zahlen weiter angewachsen. In der aktuellsten Entscheidung verweist der BGH wiederum auf die Methode Koch; BGH-Urteil vom 15. 10. 1999 – V ZR 77/99; NJW 2000, 512

24) F_{REF30} = Rentenendwertfaktor, 30 Jahre, Zinsfuß 5 %

25) F_{RBF30} = Rentenbarwertfaktor, 30 Jahre, Zinsfuß von 4 %

26) F_{lR30} = Faktor linear sinkende Rente, 30 Jahre, Zinsfuß 4 %

2.1 Marktdaten (nach ZierH)

Erster Schritt einer Wertermittlung ist die Erhebung der Marktdaten. Die ZierH nennt für das gewählte Beispiel (die Zeilen wurden vom Autor zur besseren Nachvollziehbarkeit beziffert):

Tabelle 1:

1	Zinssatz	4 %
2	Einheit der Pflanzstärke (cm StU, cm Höhe oder cm Breite)	cm StU
3	Einheit der standortbezogenen, mittleren Zuwachsrate	cm StU/J
4	übliche Pflanzgröße	Hochstamm, 4 x v, m. Db., Größe
5		18/20 cm StU
6		Alter
7		10 Jahre
8	nächst größere Pflanze	Katalogpreis
9		DM 1.310,-
10	nächst kleinere Pflanze	Größe (27)
11		20/25 cm StU
12		Katalogpreis
13		DM 1.860,-
14	nächst kleinere Pflanze	Größe
15		16/18 cm StU
16		Katalogpreis
17		DM 925,-
18	standortbezogene, mittlere Zuwachsrate	1,8 cm/StU/J.
19	Dauer der Fertigstellungspflege	2 Jahre
20	Kosten der Fertigstellungspflege je Jahr	DM 75,-
21	Gehölzrabatt	15 %
22	Umsatzsteuer (USt.)	16 %
23	Kosten Transport und Pflanzung	DM 150,-
24	Anwachsrisiko	5 %

Im Entschädigungsfall ist der in Zeile 1 ausgewiesene Zinssatz mit 4 % anzusetzen. Die KOCH'schen Tabellenwerte unterstellen 5 %; SCHULZ weist nach, dass bei Anwendung der Methode KOCH ein inflationsbereinigter Zinsfuß mit ebenfalls 4 % anzuwenden ist (28). Folgt man den nächsten beiden Zeilen (Z.), gewinnen der StU (= Stammumfang, gemessen in Zentimetern) und die mittlere Zuwachsrate je cm StU und Jahr von Gehölzen, die nach StU beim Kauf klassifiziert werden, elementare Bedeutung; sie werden zum wertbestimmenden Merkmal.

Gehölze, die Baumschulkataloge nach Höhenklassen einteilen, haben mittlere Jahreshöhenzuwachsrate. In den Z. 4 bis 6 legt man fest, welche Gehölzstärke fallspezifisch in den späteren Rechenansatz gelangt. Neu ist die Festlegung des Gehölzalters in üblicher Pflanzgröße.

Mit der Differenz aus den Kosten für das nächstgrößere (Z. 8) bzw. nächstkleinere Gehölz (Z. 10) werden unter Zuhilfenahme der Stammumfangsdifferenz (Mittelwert 20/25 cm StU = 22,5 cm StU ./ Mittelwert 16/18 cm StU = 17 cm: Differenz 5,5 cm) und der jährlichen standortbezogenen mittleren Zuwachsrate (Z. 11) die späteren, bei der Berechnung benötigten durchschnittlichen Entwicklungskosten für 1 Jahr Entwicklungszeit abgeleitet.

Die im Beispiel in Z. 12 genannte 2-jährige Fertigstellungspflege entspricht der Anwachspflegephase der Methode KOCH, die bei Hochstämmen i. d. R. 3 Jahre annimmt. Die Gehölzrabattsituation (Z. 14) ist fallspezifisch zu prüfen. In Z. 15 wird die jeweils gültige Mehrwertsteuer eingetragen. Kosten für Transport und Pflanzung (Z. 16) kennt auch die Methode KOCH, ebenso wie ein Anwachsrisiko (Z. 17).

Zum Beispiel in Anhang IIa der ZierH sind Anmerkungen zu den Kosten von Fertigstellungspflege/Jahr (75,00 DM, Z. 13) bzw. Transport und Pflanzung (Z. 16: 150,00 DM) nötig. Eine Blutbuche, 4 x verpflanzt mit StU 18–20 cm lässt sich unter dem Aspekt Normalherstellungskosten (durch einen Fachbetrieb des Garten- und Landschaftsbaus) nicht für 150,00 DM einschl. MwSt. pflanzen. Realistisch ist heutzutage ein etwa dreimal so hoher Kostenansatz. Gleiches gilt für die jährlichen Fertigstellungspflegekosten. Splittet man die angegebenen 75,00 DM (sie beinhalten auch die MwSt.) zur fachlichen Würdigung auf, dann ergibt sich: 75,00 DM abzgl. 16 % MwSt.-Anteil ≈ 65,00 DM, verteilt auf wenigstens 2 Pflegegänge (29) im Jahr (Frühjahr/Herbst) ≈ 32,50 DM.

Damit sind die anfallenden Lohnkosten eines Gala-Bau-Unternehmens (Fahrzeiten und Arbeiten vor Ort) und wenigstens eine Fahrkostenpauschale für das eingesetzte Fahrzeug abzudecken. Die dafür mit 32,50 DM eingesetzte Summe ist zu niedrig. Man muss jährliche Anwachspflegekosten von mindestens (2 Arbeitsgänge je 1,5 AKh x 65,00 DM zzgl. Fahrzeugpauschale zzgl. 16 % MwSt.) 300,00 DM ansetzen.

Mit der Abweichung zu tatsächlichen Kostenstrukturen werden die ZierH ihrer Maxime Marktnähe „[...] insbesondere durch Berücksichtigung marktüblichen Verhaltens und tatsächlicher Preise zu gewährleisten [...]“ nicht gerecht. Eine Abweichung um 400 % von den tatsächlichen Gegebenheiten am Markt sprengt die erforderliche Rücksichtnahme auf den Beispielfall.

2.2. Kosten der Ersatzpflanzung (nach BUCHWALD) am Beispiel der ZierH

Die Ersatzpflanzung bewirkt – dargestellt am Beispiel der Blutbuche – folgende Kosten:

Tabelle 2:

a) Katalogpreis (Hochstamm 18–20 cm StU).	DM 1 310,00
b) abzgl. 15 % Gehölzrabatt	DM 196,50
c) zzgl. 16 % MwSt.	DM 178,16
d) ergibt Marktpreis	DM 1 291,66
e) zzgl. Transport und Pflanzung	DM 150,00
f) zzgl. Fertigstellungspflege DM 75,-/J x F_{RBF} 1,88609 (30)	DM 141,46
g) Zeile e) zzgl. Zeile f) = übrige Pflanzkosten	DM 291,46
h) Summe Zeile d) zzgl. Zeile g)	DM 1 583,12
i) zzgl. 5 % Anwachsrisiko	DM 79,16
j) ergibt Kosten der Pflanzung	DM 1 662,28
k) Faktor für übrige Kosten der Pflanzung (31): (DM 1 662,28 : DM 1 291,66 =)	F 1,29

Zeile f) belegt den grundsätzlichen Unterschied zur Methode KOCH. Statt auf- wird abgezinst: 75,00 DM x F 1,88609 (2 Jahre, 4 % Zins) = rd. 141,00 DM.

Er wirkt sich an dieser Stelle zahlenmäßig nicht gravierend aus, verursacht jedoch später mit anderen Abzinsungen deutlich niedrigere Gehölzwerte.

Man unterstellt, dass eine Ersatzpflanzung schadensmindernd wirkt (die Frage, wo diese Ersatzpflanzung schadensmindernd heranwachsen soll, wenn beim Flächenentzug die Standfläche des Gehölzes verloren geht, bleibt offen).

KOCH dagegen bestimmt den Wert des Genommenen und führt, da sämtliche Kosten des entzogenen Gehölzes in der Vergangenheit entstanden sind, eine Aufzinsung durch, die der BGH (a. a. O.) als unangreifbar befunden hat.

2.3 Verbleibende Wertminderung des Grundstücks (nach BUCHWALD) bzw. Entwicklungskosten nach ZierH

BUCHWALD bestimmt mit nachstehender Kostenrechnung die verbleibende Grundstückswertminderung (32). Die ZierH folgt dem. Am vorgestellten Beispiel ergibt sich:

- 27) Da der Stammumfang später u. a. zum Parameter für das Wertermittlungsergebnis wird, besteht hier Erklärungsbedarf. Die ZierH übersehen, dass es – legt man den Stammumfang und sein jährliches Dickenwachstum zu Grunde – zwei nächstgrößere Gehölzstärken mit gleichem Stammumfang 20–25 cm gibt. Neben der ausgewählten Größe 4 x verpflanzt, StU 20–25 cm gibt es auch noch die Gehölzstärke 5 x verpflanzt, StU 20–25 cm. Letzteres kostet 2 500,00 DM statt 1 860,00 DM für das im Habitus kleinere Gehölz mit gleichem Stammumfang.
- 28) Schulz, H.-J. in demnächst veröffentlichter Dissertation, zitiert bei Breloer, H. Methode Koch am runden Tisch: Neue Erkenntnisse, Neue Landschaft 2001, 67
- 29) In Trockenzeiten fallen auch 4, 5 oder mehr Pflegegänge an.
- 30) F_{RBF} = Rentenbarwertfaktor für 2 Jahre bei 4 %.
- 31) Dieser Faktor, gebildet aus dem Quotienten von Kosten der Pflanzung dividiert durch Marktpreis für das Gehölz, wird für den späteren Rechengang bei den Entwicklungskosten benötigt.
- 32) Buchwald, a. a. O., S. 113.

Tabelle 3:

	4 x v, 20-25	5 x v, 20-25
a) Marktpreis nächst größerer Pflanze (15 % Rabatt, 16 % MwSt.)	DM 1.833,96	(2.465,00)
b) ./ Marktpreis nächst kleinerer Pflanze (15 % Rabatt, 15 % MwSt.)	DM 912,05	912,05
c) = Differenz der Marktpreise	DM 921,91	(1.552,95)
e) x Faktor für die übrige Pflanzung F 1,29 (s. unter 2.2. Position k.)		
f) = Differenz der Kosten der Pflanzung	DM 1.189,26	(2.003,31)
g) : 5,5 cm StU-Differenz zwischen nächst größerem und nächstkleinerem Gehölz (s. unter Abschnitt 2.1. Marktdaten)		
h) = Kosten je cm StU	DM 216,23	(364,24)
i) x standortbezogene Zuwachsrate je Jahr StU/J 1,8 cm (s. unter Abschnitt 2.1. in Tabelle Z.11)		
j) = Kosten je Jahr Entwicklungszeit	DM 389,21	(655,63)
k) x KFKs 7,4176 (Kapitalisierungsfaktor für 18 Jahre Entwicklungszeit bei 4 % und sinkendem Verlauf)		
l) = Entwicklungskosten = verbleibende Grundstückswertminderung nach BUCHWALD	DM 2.887,03	(4.863,18)
m) + vorher ermittelte Kosten der Pflanzung	DM 1.662,28	1.662,28
n) = Herstellungskosten des Beispielbaums nach ZierH	DM 4.549,31	(6.485,46)

In Klammern sind zum Vergleich die Summen genannt, die sich ergeben würden, wenn man statt des ersten nächstgrößeren Gehölzes (4 x v, StU 20–25) das zweite nächstgrößere Gehölz, 5 x verpflanzt mit gleichem Stammumfang 20–25 cm, zugrunde legt. Auf diese Problematik wird noch einzugehen sein.

Vorgestellte Berechnungssystematik hält einer kritischen Würdigung nicht stand. Zeilen a) und b) geben Katalogpreise, bereinigt um fallspezifische Belange, an, a) denjenigen für ein nächststärkeres und b) für ein nächstschwächeres Gehölz. Dass es – legt man den Stammumfang zugrunde – ein zweites nächstgrößeres Gehölz gibt (es kostet statt 1 860,00 DM fast 700,00 DM mehr), wurde schon unter Fußnote 27 angemerkt. Die Hinweise sind hier unpräzise. Am Rechenbeispiel verdoppelt sich die Wertschöpfung der Entwicklungskosten.

Zeile c) drückt die Differenz der beiden vorherigen Marktpreise aus (921,91 DM aus 1 833,96 DM abzgl. 912,05 DM). BUCHWALD unterstellt, dass für einen Nachfrager, der statt für ein Gehölz mit StU 16–18 nach BRUNS zu 921,05 DM ein größeres, nämlich StU 20/25 zu 1 833,96 DM kauft, der Nutzen 921,91 DM betrage (33). Er meint, dass allein die Mehrkosten einen Erwerber beeinflussen und diese den Nutzen ausdrücken. Die Kosten-Nutzen-Analytik ist mit zahlreichen Unabwägbarkeiten behaftet (BEWER, in: WF 3/88, S. 124 ff.). Für eine monetäre Wertung des Nutzens von Gütern, die keine Gelderträge abwerfen, besteht keine Möglichkeit.

Zeile e) ermittelt einen Faktor für die Herstellung (F = 1,29), indem die vorher ermittelten Pflanzkosten (1 622,28 DM) durch die Kaufkosten (1 291,66 DM) geteilt werden.

Zeile f) nennt die Differenz der Kosten der Pflanzung, die aus Multiplikation der Differenz der Marktpreise (Zeile c) mit dem Herstellungskostenfaktor (Zeile e) resultieren, also: 921,91 DM x F 1,29 = 1 189,26 DM.

Zeile g) fixiert die Größendifferenz der mittleren Stammumfänge beider Ausgangsgehölze, nämlich

Gehölz mit StU 20–25: Ø 22,50 cm ./ Gehölz mit StU 16–18 cm: Ø 17,00 cm = Differenz der mittleren Stammumfänge: 5,50 cm

Zeile h) berechnet nun die so genannten Grenzkosten der Pflanzung, indem die Differenz der Herstellungskosten (Zeile f, 1 189,26 DM) durch die mittlere Größendifferenz des StU (Zeile g, 5,5 cm) geteilt wird. 1 189,26 DM : 5,5 cm = 216,23 DM/cm.

Zeile i) legt fallspezifisch die durchschnittliche jährliche Zuwachsrate des Stammumfangs fest. Bei Nadelgehölzen setzt BUCHWALD den jährlichen Höhenzuwachs ein. Gehölze, die sich in den Katalogen einer derartigen Klassifizierung entziehen, weil nicht ausgewiesen, können nicht erfasst werden (s. Ausführungen im späteren Abschnitt: Durchschnittlicher Zuwachs).

Zeile j) besteht aus einer Multiplikation von Zeile h) mit Zeile i)

und drückt im Kosten-Nutzen-Rahmen die Grenzkosten der Entwicklungszeitverkürzung aus, nämlich 216,23 DM (Zeile h) x 1,8 (Zeile i) = 389,21 DM/Jahr. Wenige Millimeter oder Zentimeter Abweichung im mittleren Zuwachs verändern die Grenzkosten der Entwicklungszeitverkürzung spürbar, wie die folgenden Multiplikationen zeigen:

216,- DM x 3,5 cm/Jahr = 756,- DM/Jahr 100 %
216,- DM x 2,5 cm/Jahr = 540,- DM/Jahr 71 %
216,- DM x 1,5 cm/Jahr = 324,- DM/Jahr 43 %

Die Grenzkosten der Entwicklungszeitverkürzung gehen in das Ergebnis der Kapitalisierung (Zeile l) ein. Relativ geringe Schwankungen wirken erheblich auf das Endergebnis.

Zeile k) legt den Vervielfältiger analog der Entwicklungszeit bis zur Funktionserfüllung fest. BUCHWALD zinst ab (sinkender Schaden). Er befindet sich eigener Aussage zufolge im Bereich der Ertragswertung. Im Beispiel lautet der Vervielfältiger F = 7,4176.

Das Ergebnis in Zeile l) mit (389,21 DM x F 7,4176 =) 2 887,03 DM drückt nach BUCHWALD die verbleibende Grundstückswertminderung aus; die ZierH sprechen von der Summe der Entwicklungskosten.

Da der Stammumfang mit seinem jährlichen Dickenwachstum Maßstab für den Gehölzwert ist, wurden zum Vergleich die Entwicklungskosten mit dem zweiten nächstgrößeren Gehölz (5 x v, ebenfalls StU 20–25 cm) berechnet. Die in Klammern gesetzten Summen nennen die Ergebnisse. An den biologischen

Wuchsleistungen und damit an den Zeiträumen der Funktionsentwicklung des Baums auf dem Grundstück ändert sich bei Wahl dieses Gehölzes nichts, allerdings beim Ergebnis: Die Entwicklungskosten sind annähernd doppelt so hoch wie das Ergebnis bei Auswahl des ersten nächstgrößeren Gehölzes, das bei gleichem Stammumfang nur 4 x verpflanzt ist. Damit geraten die ZierH in Erklärungsnot.

2.4. Sonstige wertbeeinflussende Umstände (nach ZierH) = Vorteilsausgleich (nach BUCHWALD)

Wie die Methode KOCH berücksichtigt die BUCHWALD und die ZierH hier, dass u. U. die Nutzungsdauer einer Neupflanzung länger ist als die Reststandzeit des zu wertenden Gehölzes. Zudem werden an dieser Stelle vorhandene Wertminderungen wegen Mängeln und Schäden erfasst. Am Beispiel der Blutbuche entfällt eine Alterskorrektur, denn die restliche Funktionsdauer entspricht der gesamten Funktionsdauer. Beim zweiten Beispiel in Anhang IIB-2 der ZierH handelt es sich um eine Österreichische Schwarzkiefer mit den geschätzten Altersdaten

Alter	120 Jahre
Funktionserfüllungsalter	50 Jahre
restliche Funktionsdauer	30 Jahre
gesamte Funktionsdauer	100 Jahre
RBF (linear, 30 Jahre, 4 %)	17,2920
RBF (linear, 100 Jahre, 4 %)	24,5050

33) Legt man das 2. nächstgrößere Gehölz, den 5 x verpflanzten Baum mit StU 20–25 cm zugrunde [er steht im Katalog mit 2 500,00 DM], dann erhöht sich der angebliche, am gleichen Stammumfang gemessene Nutzen auf (2 465,00 DM abzgl. 904,19 DM =) 1 552,95 DM.

34) 4 x verpflanzt, 400–500 cm hoch, 150–200 cm Kronenbreite, Stammumfang 20–25 cm, stets mit Drahtballen.

35) Nach Baumschulkatalog Bruns, Bad Zwischenahn, Ausgabe 2000/01, S. 330.

36) Wie schon angemerkt, gibt es auch hier zwei nächstgrößere Gehölzgrößen mit gleichem Stammumfang.

37) Wie schon angemerkt, gibt es auch hier zwei nächstkleinere Gehölzgrößen mit unterschiedlichem Preis.

38) Schall: Zeitgerechte Normalherstellungskosten von Pflanzung, Anwachs- und Pflege auf Basis aktueller Daten, Stand Okt. 1998, Das Gartenamt 1999 und WF 1999; hier: Pflanzung nach DIN mit 2- oder 3-Bock, Pflanzgrube ≤ 1,5 m³, Bewässerung, Belüftung und Bodenverbesserung einschließlich MwSt.

39) Schall, a. a. O., hier: Katastermäßige Erfassung, Wässern, Lockern der Baumscheibe, Richten der Verankerungen, Baumschnitt, Sonstiges incl. MwSt. einschl. Fahrzeiten.

17,2920 : 24,5050 = F 0,7057. Der Alterskorrekturfaktor beträgt bei dem Beispiel der Kiefer $F_{\text{Alter}} 0,7057$

Weiterhin werden im Beispiel der Blutbuche wegen Stammschäden Wertminderungen in Höhe von 10 % angenommen. Daraus folgt ein Zustandskorrekturfaktor von $F_{\text{Zustand}} 0,9$.

Nachstehende Tabelle zeigt, dass Methode BUCHWALD und ZierH identisch sind.

Tabelle 4:

	BUCHWALD	ZierH
Kosten der Pflanzung + Entwicklungskosten (= verbleibende Wertminderung des Grundstücks) = Herstellungskosten	1.662,28	1.662,28
DM 4.549,31 x Alterskorrekturfaktor 1,0 ergibt	2.887,03	2.887,03
DM 4.549,31- x Zustandskorrekturfaktor 0,9 = rd.	4.549,31	4.549,31
	4.095,00	4.095,00

3. Vergleich von Methode KOCH und ZierH anhand eines konkreten Beispielsfalls

Am Fall eines angefahrenen Straßenbaums oder als untergehender Baum im Zuge von Straßenverbreiterungen, werden die Unterschiede bei Verwendung marktnaher Kostendaten transparent:

Beispiel: Wertermittlung für einen Straßenbaum, Gehölzart: Platane (*bot. Platanus acerifolia*)

Höhe: 18–20 m; Kronenbreite: 15 m; vorhandene Wertminderungen: 10%

Würdigung: Man kann auch eine große Platane kaufen. Für einen Baum mit StÜ 100–120 cm (die Platane des Beispielsfalls hat einen Stammumfang von 2,75m) weist der Baumschulkatalog Kaufkosten in Höhe von 37 000,00 DM aus. Mit MwSt., Transport- und Pflanzkosten wachsen die Kosten auf 50 000,00 DM an, so dass das Wertermittlungsergebnis nach der Methode KOCH eher moderat ist.

Die Differenz beträgt rd. 10 000,00 DM. BUCHWALD behauptet: „Beide Verfahren führen zu vergleichbaren Ergebnissen.“ (49) Vorstehendes Beispiel belegt dies nicht. Die erforderliche Alterskorrektur ist geringfügig. Die unterschiedlichen Vorgehensweisen werden im Folgenden dargestellt. Bei Anwendung der Methode BUCHWALD/ZierH ist der Abzug höher als bei der Methode KOCH.

40) Schall, a. a. O.; hier: Kontrolle, Kronenaufbauschritt, Baumscheibe, Nachrichten, Baumkataster pflegen, Materialien etc. einschl. Fahrtkostenpauschale incl. MwSt.

41) Hinweis: Bei vorliegender Berechnung wurden zur besseren Nachvollziehbarkeit Stellen hinter dem Komma ausgewiesen. Sie dienen der Nachvollziehbarkeit des Rechengangs und sollen keine Genauigkeit vortäuschen, die es schon von der Sache her nicht geben kann.

42) Rentenendwertfaktor für 3 Jahre bei 4 %.

43) F_{KEF} = Kapitalendwertfaktor für 35 Jahre bei 4 %.

44) F_{REF} = Rentenendwertfaktor für 35 Jahre bei 4 %.

Tabelle 5: Wertermittlungsdaten, Beispiel Platane

Alter:	64 Jahre	
Lebensdauer (noch):	(150 - 64 Jahre =) 86 Jahre	
Funktionserfüllungsalter:	35 Jahre (= Zeitraum der weiteren Herstellung)	
gesamte Funktionsdauer:	(150 - 35 Jahre =) 115 Jahre nach ZierH	
funktionsbezogene Pflanzgröße:	4 x v, 400-500 x 150-200, StÜ 20-25 cm (34)	DM 1.700,00
Kaufkosten (35):		
nächstgrößer (36)	a) 4 x v, 400-500 x 150-200, StÜ 25-30 cm	DM 2.180,00
	b) 5 x v, 500-700x200-300, StÜ 25-30 cm	DM 2.920,00
nächstkleiner (37)	a) 4 x v, StÜ 20-25 cm	DM 1.260,00
	b) 3 x v, StÜ 18-20 cm	DM 825,00
üblicher Rabattsatz:	25 %	
Pflanzkosten für Straßenbaum:	1.125,- (38)	
Anwachspflege:	für 3 Jahre	
Kosten der Anwachspflege/Jahr:	300,- (39)	
Kosten der weiteren Herstellung:	60,- (40)	
Anwachsrisiko:	10 % (üblich bei Straßenbäumen)	
inflationbereinigter Zinssatz:	4 %	
Mehrwertsteuersatz:	16 %	

Tabelle 6:

Wertermittlungsgang nach Methode KOCH = Sachwertverfahren	
Kaufkosten, Gehölz 4 x v, 400-500x150-200, 20-25, DM 1.700,- ./ 25 %	DM 1.275,00
zzgl. 16 % MwSt. ergibt	DM 1.479,00
zzgl. Transportkosten (ca. 5 %) ergibt Kaufkostensumme (41)	DM 1.552,95
zzgl. Pflanzkosten	DM 1.125,00
ergibt Summe Kauf- und Pflanzkosten	DM 2.677,95
Anwachspflege für 3 Jahre	
4 % der Kauf- und Pflanzkosten (DM 2.677,95)	DM 107,12
zzgl. jährlicher Anwachspflegeaufwand	DM 300,00
FREF 3,12 (42) x Anwachspflegekosten/Jahr	DM 407,12
(DM 2.677,95 + DM 1.270,21) ergibt.....	DM 1.270,21
zzgl. 10 % Anwachsrisiko	DM 394,82
ergibt Kosten der gepflanzten und angewachsenen Platane.....	DM 4.342,98
weitere Herstellzeit: 35 Jahre	
DM 4.342,98 x FKEF 3,946 (43)	DM 17.137,40
DM 60,00 x FREF 73,652 (44)	DM 4.419,12
Herstellungskosten für die Platane nach Methode KOCH (exakt: DM 21.556,52) rd.	DM 21.550,00

Tabelle 7:

Wertermittlungsgang nach ZierH = Methode BUCHWALD		
Kosten der Pflanzung (Pos. 2.1.1 in den ZierH)		
Katalogpreis, Gehölz 4 x v, 400-500x150-200, 20-25, DM 1.700,- / ./. 25 %		DM 1.275,00
zzgl. 16 % MwSt.		DM 204,00
ergibt Marktpreis.....		DM 1.479,00
Transport und Pflanzung (wie KOCH (45): 73,95 + 1.125,-)	DM 1.198,95	
zzgl. Fertigstellungspflege DM 300,- x FRBF 2,7232 (46)	DM 816,96	
übrige Pflanzkosten (im Sinne der ZierH)	DM 2.015,91	DM 2.015,96
	Zwischensumme	DM 3.494,91
zzgl. 10 % Anwachsrisiko		DM 349,49
ergibt Kosten der Pflanzung nach ZierH/BUCHWALD.....		DM 3.844,40
Der Faktor für übrige Kosten der Pflanzung resultiert aus dem Quotienten der Kosten der Pflanzung zum Marktpreis (DM 3.844,40 : DM 1.479,00). Er lautet F 2,599.		
Entwicklungskosten (Pos. 2.1.2 in den ZierH)		
Entwicklungszeit =	Funktionserfüllungsalter	35 Jahre
	/. Alter der üblichen Pflanzgröße	12 Jahre
	/. Dauer der Fertigstellungspflege	3 Jahre
	ergibt	20 Jahre
Marktpreis: Gehölz nächstgrößer, a) 4 x v, 25-30, 2.180,- / ./. 25% + 16% MwSt.		DM 1.896,60
/. Gehölz nächstkleiner, b) 3 x v, 18-20, 825,- / ./. 25% + 16% MwSt.		DM 717,75
ergibt Differenz der Marktpreise		DM 1.178,85
x Faktor für übrige Kosten der Pflanzung F 2,599		
ergibt Differenz der Kosten der Pflanzung mit		DM 3.063,83
: Größendifferenz der mittleren StU 8,5 cm (47) ergibt Kosten je cm StU		DM 360,45
x standortbezogene Zuwachsrate/Jahr: 2,7 cm (48) = Entwicklungskosten/Jahr		DM 973,22
x Kapitalisator für 20 Entwicklungsjahre (4 % sinkend) F 8,01 ergibt		DM 7.795,49
zzgl. Kosten der Pflanzung (s. oben)		DM 3.844,40
= Herstellungskosten nach ZierH/ BUCHWALD (exakt: DM 11.639,89) rd.		DM 11.650,00
Vergleich der unbereinigten Kostenwerte		
Herstellungskosten nach Sachwertverfahren (= Methode KOCH)		DM 21.550,00
Herstellungskosten nach ZierH		DM 11.650,00

Alterswertminderungsansatz nach der Methode KOCH (50)

vorgefundenes Alter:	64 Jahre
zzgl. zu erwartende restliche Standzeit:	86 Jahre
ergibt Gesamtstandzeit mit	150 Jahren
angenommene Herstellzeit:	35 Jahre
zzgl. 20 % der Gesamtstandzeit (150 J.)	30 Jahre
ergibt Zeitpunkt der max. Funktionserfüllung	65 Jahre
abzgl. vorgefundenes Alter	64 Jahre
ergibt (Minuswert)	-1 Jahre

Fazit: Kein Alterswertminderungsansatz, weil die Platane noch nicht voll funktionsfähig hergestellt ist (Stichwort: eine Sache kann man erst mit Beginn der Fertigstellung abschreiben).

Alterswertminderungsansatz nach BEWER bei Anwendung der Methode KOCH

Wählt man eine Alterswertminderung nach der Hyperbelformel $A^3 : L^3$, wie BEWER (51) sie empfiehlt, dann ergibt sich ein marginaler Alterswertminderungsansatz von 1,25 %, wie nachstehende Rechnung zeigt:

$L = 150 \text{ J.} - 3 \text{ Herstelljahre} - 35 \text{ weitere Herstelljahre}$ ergibt: 112 Jahre
 $A = 64 \text{ J.} - 3 \text{ Herstelljahre} - 35 \text{ weitere Herstelljahre}$ ergibt: 26 Jahre
 $26^3 : 112^3 \times 100 = 1,25 \%$

Bei der Herleitung der Alterswertminderung nach KOCH kommt es bei Ungeübten zu Anwendungsfehlern. Zudem ist der 20%ige Zuschlag bis zur vollen Funktionserfüllung (= Beginn der Alterswertminderung) nur empirisch zu begründen. Die Hyperbelformel nach BEWER hilft dem ab; sie ist taxatorisch unangreifbar. Der Vergleich des Beispiels zeigt, dass zwischen 0 % Alterswertminderungsansatz nach KOCH und den ermittelten 1,25 % nach BEWER kein maßgeblicher Unterschied besteht.

Alterswertminderung nach ZierH = Methode BUCHWALD

RBF (52) (linear, 86 Jahre restliche Funktionsdauer, 4 %)	24,143
RBF (linear, 115 Jahre, gesamte Funktionsdauer, 4 %)	24,725
	$24,143 : 24,725 = F 0,976 = 2,4 \%$

Mängel und Schäden: Im vorliegenden Fall beispielhaft 10%

Die Gegenüberstellung belegt Unterschiede zwischen den Ergebnissen einer Gehölzwertermittlung nach ZierH und nach Methode KOCH. Sie zeigt zudem, dass der von BEWER vorgeschlagene Wertungsansatz der Alterswertminderung mittels Hyperbelformel im Vergleich mit dem von KOCH praktizierten Weg im Prinzip ein gleiches Ergebnis liefert. Über die Differenz (250,00 DM) bedarf es bei einer Sachwertsumme um 19000,00 DM keiner weiteren Diskussion.

45) Wie KOCH bedeutet vorliegend, die Übernahme der Kostenansätze der Beispielsrechnung nach Methode Koch.

46) $FRBF = \text{Rentenbarwertfaktor für 3 Jahre bei 4 \%}$.

47) $\emptyset \text{ StU } 25-30 = 27,5 \text{ cm}; \emptyset \text{ StU } 18-20 \text{ cm} = 19 \text{ cm}; 27,5 \text{ cm} - 19 \text{ cm} = 8,5 \text{ cm}$

48) Aus Tab. in der Anlage der ZierH; s. auch bei Buchwald, a. a. O., Tab. 15, S. 130.

49) Buchwald, a. a. O., S. 114 oben.

50) Vgl. Ausführungen zur Alterswertminderung von Schulz, Jahrbuch der Baumpflege 1999, S. 37

51) Bewer, C. Zinsmathematik und Alterswertminderung in Seminarband Das Gehölzseminar 2001, S. 31 ff., FLL-Schrift

52) RBF = Rentenbarwertfaktor.

Tabelle 8:

Gegenüberstellung der Methodenergebnisse			
Gehölzwert der Platane nach Methode	ZierH	KOCH	
Kostenwert vor notwendigen Abzügen	11.650,00	21.550,00	21.550,00
./. Alterswertminderung nach KOCH: 0%			0,00
./. Alterswertminderung nach BEWER: 1,25%		269,38	
./. Alterswertminderung nach ZierH: 2,4%	279,60		
	11.370,40	21.280,62	21.550,00
./. 10 Mängel und Schäden	1.137,04	2.128,06	2.155,00
Rechenergebnis	10.233,36	19.152,56	19.395,00
Sachwert der hier relevanten Platane, gerundet	10.250,00	19.150,00	19.400,00

4. Fachliche Würdigung der Methodenansätze

BUCHWALD und die ZierH nennen die vorgestellte Methode Sachwertverfahren. Sie besitze die notwendige Rechtssicherheit, der Wert von Gehölzen könne durch Kosten-Nutzen-Überlegungen ausreichend erfasst werden und sie sei robuster gegenüber Fehleinschätzungen der Gehölzentwicklungszeit.

4.1. Praktizieren BUCHWALD und damit die ZierH das Sachwertverfahren?

Man kann über die Anwendung bzw. Geeignetheit des Sachwertverfahrens kontrovers diskutieren; im Bereich der Wertermittlung von Schutz- und Gestaltungsgrün gibt es dazu keine Alternative. Die Wertermittlungsverordnung kennt drei Verfahren: Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren und Sachwertverfahren. Vergleichswerte versagen bei der Wertermittlung individueller Gehölze ebenso wie Ertragswerte, da gestaltende Gehölze keine monetär messbaren Erträge haben (Ausnahmen bilden Obstgehölze u. Ä.). Gestaltende Gehölze sind regelmäßig Sachwertobjekte, demnach kommt methodisch das Sachwertverfahren zum Zuge. Die Methode KOCH folgt dem konsequent. Sie ermittelt die Kosten im Niveau des Wertermittlungszeitpunktes, nämlich Kaufkosten einschl. Mehrwertsteuer und Transportkosten, Kosten der Pflanzarbeiten, Anwachspflegekosten, Kosten für ein stets bestehendes Anwachsrisiko, aber auch die Kosten für die weitere Herstellung bis zum Erreichen des Funktionsgrades, nämlich Pflegekosten und Zinsen. Bei KOCH wird der Wert des Genommenen ermittelt. Die Herstellung des Wertobjekts liegt in der Vergangenheit und ist somit im Wertermittlungszeitpunkt mit Zinsen belastet. Diese errechnet man bei der Projektion aus der Vergangenheit durch Aufzinsung. Gerade die Aufzinsung hat der Bundesgerichtshof im Kastanienbaum-Urteil als Rechenelement der Wertermittlung als „*durchaus geeignet*“ erachtet (53). Zur Vermeidung von „Doppelentschädigungen“ ist ein inflationsbereinigter Zinsfuß anzusetzen. Er beträgt 4% (s. Fußn. 28).

BUCHWALD und damit auch die ZierH kombinieren Sach- und Ertragswertverfahren. Die Berechnung unter 2.1.1 in den ZierH „Kosten der Pflanzung“ ließe sich der Sachwertmethode zuordnen, denn bis auf die Diskontierung der Kosten für die Fertigstellungspflege werden Normalherstellungskosten ermittelt. Der Rechengang der Entwicklungskosten gehorcht dagegen Prinzipien der Ertragswertung. Zukünftiger, monetär nicht messbarer Nutzen, quantifiziert durch die Zahlungsbereitschaft eines Nachfragers für ein Gehölz, wird auf den Wertermittlungszeitpunkt abgezinst. In dem in Anhang IIa-2 der ZierH gerechneten Beispiel entfallen auf das Sachwertverfahren rd. 1 660,00 DM (Pos. 2.1.1 im Beispiel) und auf das Ertragswertverfahren rd. 2 880,00 DM (Pos. 2.1.2 im Beispiel). KROHN/LÖWISCH (54) bezeichnen „[...] eine Vermischung oder Verquickung mehrerer in ihren Grundlagen unterschiedlicher Berechnungsmethoden, indem etwa Elemente der einen mit solchen einer anderen zur Ermittlung der konkreten Entschädigung verwendet werden [...]“ als nicht zulässig. Ein Wertermittlungsverfahren, das überwiegend Ertragswertelemente beinhaltet, ist kein Sachwertverfahren, sondern ein „modifiziertes Ertragswertverfahren“. Dass man die Methode nicht Ertragswertrechnung bzw. „modifiziertes Ertragswertverfahren“ nennt, hat Gründe: Gestaltende Gehölze haben keine monetär messbaren Erträge, Ertragswertungen entfallen demnach *a priori*. Nutzenüberlegungen, wobei der Nutzen als Ertrag fungiert, hat

der Große Zivilsenat beim BGH in einer Grundsatzentscheidung (55) nur für Kfz und eigengenutzte Wohnungen zugelassen. Mittlerweile sind weitere Dinge des täglichen Lebens hinzugekommen. Gehölze gehören nicht dazu.

4.2. Zur behaupteten Rechtssicherheit der Methode BUCHWALD und den ZierH

Das Prinzip der Methode BUCHWALD/ZierH, den Wert des genommenen Gehölzes mit nicht monetär messbaren Erträgen einer Ersatzpflanzung zu bestimmen, hat Erklärungsbedarf. Das Argument der Bildhaftigkeit der Enteignungsentschädigung lässt die Frage offen, wo bei der Situation, wenn die Straße ins Grundstück rückt und die schützende Hecke, Abpflanzung oder Ähnliches verloren gehen, diese Schutzpflanzungen denn hingesetzt werden sollen, um schadensmindernd heranzuwachsen, denn der Standraum fehlt, weil entzogen. Rechtssicherheit indiziert das Verfahren nicht; es wird von dem vom BGH im Kastanienbaum-Urteil anerkannten Prinzipien abgewichen (56). Nicht das Genommene – das entzogene Gehölz bzw. die Gartenanlage des Bürgers – wird entschädigt, sondern nur ein Jungbaum, der auf der abgetretenen Fläche, die nach Entzug Straße, Wasserweg, Eisen- oder Autobahntrasse ist, schadensmindernd heranzuwachsen soll, wobei man unterstellt, dass das DM-Ergebnis dieser Fiktion dem Wert der auf Dauer verlorenen Eingrünung und dem damit eng verbundenen Wohnwert des nun deformierten Grundstücks entspreche.

Diese Konstruktion ist selbst im Rahmen des § 96 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB), der die Entschädigung für andere Vermögensteile regelt, nicht denkbar, wenn es – bei der Ermittlung des Erwerbsverlustes – um die Berechnung des Aufwands geht, ein anderes Grundstück in gleicher Weise wie das zu enteignende Grundstück zu

53) Vgl. BGH-Zitat, a. a. O.

54) Krohn/Löwisch „Enteignungsgarantie, Enteignung, Entschädigung“, 3. Aufl., S. 167, RdZ 379.

55) Großer Zivilsenat des BGH, Beschluss v. 9. 7. 86; VersR 1986, 1103. In dieser Entscheidung hat der BGH die bis dato restriktive Rechtsprechung hinsichtlich der Nutzungsausfallentschädigung insofern gelockert und die Schadensersatzpflicht wegen entgangener Nutzung über Kraftfahrzeuge hinaus auf andere Wirtschaftsgüter ausgedehnt, „die von zentraler Bedeutung für die eigene Lebenshaltung“ sind. Koch, WF 1987, 122 schreibt dazu: „Danach kann nunmehr der vorübergehende Nutzungsausfall eines selbstbewohnten Eigenheimes einen ersatzfähigen Vermögensschaden darstellen. Dies bedeutet aber nicht, dass damit der Nutzungsausfall generell entschädigungsfähig wäre... Vielmehr wird für einen nicht im Einzelnen festgelegten, aber nichtsdestoweniger eng begrenzten Kreis von Nutzungsausfallschäden ein Schadenersatzanspruch gegeben. Für die Gehölzwertmittlung hat dies keine Folgen, weil Bäume für die private Lebensführung keine in diesem Sinne zentrale Bedeutung haben und vor allem auch nicht die weitere, vom BGH aufgestellte Forderung erfüllen, dass auf ihre „ständige Verfügbarkeit die eigenwirtschaftliche Lebenshaltung typischerweise angewiesen ist“. Wenn jedoch ein Nutzungsausfall nur in Ausnahmefällen und für Gehölze auch nach der neuesten Rechtsprechung mit Sicherheit nicht entschädigungsfähig ist, ist umgekehrt ein vorhandener Gehölznutzen ebenso wenig anrechenbar. Die Wertermittlung von Bäumen kann deshalb nach wie vor nicht auf einer Be- bzw. Anrechnung des Nutzens basieren.“

56) Dazu Koch, NVwZ 2/89.

nutzen. Bei der Sachwertermittlung für Gehölze geht es jedoch nicht um Erwerbsverluste, allein relevant ist der Substanzverlust, also der mit dem Verkehrswert (§ 194 BauGB) zu bemessene Rechtsverlust nach § 95 BauGB. Beim Rechtsverlust reicht für die Enteignungsschädigung zwar die bildhafte Vorstellung von der Beschaffung eines gleichwertigen Gutes aus, aber – dies ist wesentlich – für Teile (= Grünsubstanz) eines untrennbaren Ganzen (= Grundstück und Grünsubstanz) trifft Vorgesagtes eben nicht zu. Bei objektgebundenem Schutz- und Gestaltungsgrün lässt sich die Herstellung nicht in der Zukunft irgendwo auf der nunmehr Straße gewordenen Abtreuungsfläche vorstellen. Die Herstellung der Grünsubstanz hat ganz konkret in der Vergangenheit auf dem Grundstück, das nun ganz oder teilweise entzogen wird, stattgefunden. Zu entscheidigen ist deshalb rechtlich der Zeitwert der auf der Entzugsfläche (einschließlich einer eventuellen Anpassungszone) befindlichen Außenanlagen und nicht ein gedachter Ersatz auf der zukünftigen Eisenbahntrasse, Bundesstraße oder Autobahn. Die behauptete Rechtssicherheit ist deswegen fraglich.

Niemand käme auf die Idee, gedanklich für den Entzug eines Wohnhauses das Geld für einen Haufen Mauersteine mit Beton, Mörtel, Wasser, Balken, Dachziegel, Fenster, Türen usw. sowie zukünftige Baukosten, mit denen der Betroffene irgendwo (nach Kauf eines Grundstücks) sich ein neues Haus bauen (lassen) kann, zu entscheidigen. Auch am Beispiel der entzogenen Kuh (vgl. BEWER, a. a. O.) wird klar: Der Betroffene hat Anspruch auf den Wert einer ausgewachsenen Kuh in der Größe, wie man sie ihm genommen hat. Mit den Kosten für ein Kalb und den zukünftigen, abgezinsten Futterkosten bis zum Heranwachsen zur Größe der entzogenen Kuh muss (und wird) er sich – ökonomisch beraten – nicht zufrieden geben, denn er erhält weniger.

Im Prinzip folgt die Methode BUCHWALD dem Modell der „Bearbeitungshinweise“ (57), die durch die ZierH ersetzt wurden. Dort wurde, ausgehend von heutigen Pflanzkosten, in die Zukunft geblickt und überwiegend Ertragswertrechnung praktiziert. Sie wurden vom OLG Düsseldorf (58) mit folgenden Sätzen abgelehnt: „[...]/ kann auf die von dem Privatsachverständigen P. angewandte Wertermittlungsmethode nach den Bearbeitungshinweisen von Grundstücken mit Ziergehölzen (veröffentlicht vom Bundesminister der Finanzen im Bundesanzeiger Nr. 41 a vom 28. Februar 1985) nicht abgestellt werden. Die genannte Methode dient der Ermittlung des Ertragswertes von Gütern. Sie ist deshalb bei der Ermittlung des Schadens ertragsfreier Güter, wie Ziergehölze in privaten Gärten, nicht anwendbar“. Allenfalls im Schadensersatzbereich könnte ein beschädigtes Gehölz wieder nachwachsen, weil der Standort erhalten bleibt. Diesen Fällen steht die Grundsatzentscheidung des BGH (s. Fußn. 55) entgegen.

4.3. Gehölzwerte sind durch Kosten-Nutzen-Relationen nicht ausreichend genau zu erfassen

Wissenschaft und Forschung sind von der Theorie der Kosten-Nutzen-Analytik bei nicht monetär messbaren Erträgen abgegangen, weil sie mit Unabwägbarkeiten behaftet ist. BEWER (59) tritt dem bei, er nennt anschauliche Beispiele. BUCHWALD belegt mit seiner Umfrage, dass nur 32 % der Befragten sich durch Kostenkriterien bei der Wahl der Gehölzgröße leiten lassen (60). Die Praxis zeigt, dass kaum ein Grundstückseigentümer bei der Pflanzung eines Gehölzes an eine Grundstückswerterhöhung denkt noch sich bei der Wahl der Pflanzgrößen davon leiten lässt. Nach BUCHWALD werden zusätzliche Kosten nur dann aufgewendet werden, wenn dadurch monetär messbare Vorteile entstehen, zum Beispiel in Form von Einsparungen späterer Pflegekosten (61). Diese Annahme widerlegt die Praxis ebenfalls. Pflegekosten zur Herstellung funktionalen Grüns sind elementar für deren Wertigkeit. Pflanzungen, die nach der Anwachsphase beispielsweise nur 5 oder 10 Jahre ohne jegliche Pflege sich selbst überlassen bleiben, verkommen. ZierH und BUCHWALD kennen keine später notwendige Pflegekosten für den Zeitraum „nach der Anwachsphase bis zur Funktionserfüllung“.

4.4. Zur Robustheit gegenüber Fehleinschätzungen der Entwicklungszeit

BUCHWALD sieht durch den Wertungsansatz der Kostendifferenz zweier Gehölz-Katalogpreise (eine Gehölzstärke schwächer und eine Stärke größer als das Ausgangsgehölz) eine größere Sicherheit gegenüber Fehleinschätzungen der Gehölz-Entwicklungszeiten. SCHULZ (62) zeigt, dass die Methode die behauptete Sicherheit nicht

gewährt. Durch Verknüpfung schwer abzuschätzender Wertkomponenten können Rechenergebnisse mit mehreren einhundert Prozent Abweichung auftreten.

5. Fragen, die die ZierH nicht beantworten

Nichtberücksichtigung von laufenden Pflegekosten

Die Pflegekostenetats der Städte und Gemeinden belegen die bis zur Funktionserfüllung eines Gehölzes anfallenden Pflegekosten, die auch Hausgartenbesitzer u. Ä. aufwenden müssen. BUCHWALD/ZierH erwähnen sie nicht. Ein Straßenbaum benötigt, nachdem er angewachsen ist (z. B. nach 3 Jahren), in den nächsten 35 Jahren der weiteren Herstellung bis zu Funktionserfüllung in periodischen Abständen entsprechende Pflegemaßnahmen, sonst treten Erziehungsfehler, Wuchsdepressionen, Schattenäste etc. auf. Diese Kosten erfasst die Methode KOCH, weil wertbeeinflussender Umstand für das Wertermittlungsobjekt. Gleiches gilt für Hausgärten. Unterlässt man nur für 1 Jahr die notwendige Pflege, so bewirkt dies einen völligen Unterhaltungsrückstand und macht bei 10-jähriger Unterlassung aus dem Garten einen Dschungel. Der Faktor „übrige Kosten der Pflanzung“ der ZierH erfasst diese Kosten nicht.

Faktor der sonstigen Herstellungskosten

Bei der Ermittlung der Nutzenfinktionen operieren die ZierH mit dem „Faktor der sonstigen Herstellungskosten“. (63) Damit sollen die Pflanz-, Transport- und Anwachspflegekosten der alternativen Gehölzgrößen erfasst werden. Die Praxis belegt im Bereich der Gehölzstärken z. B. von 14–16 zu 16–18 cm oder von 18–20 zu 20–25 cm spürbare Kostensprünge, die sich der angenommenen Relation entziehen.

Durchschnittlicher Zuwachs

Durchschnittliche Zuwächse von Baumschulgehölzen sind kein wesentliches Element der Gehölzwertermittlung. In Baumschulen herrschen andere Wachstumsbedingungen als am endgültigen Standort. Außerdem variieren die Zuwächse eines und desselben Gehölzes an verschiedenen Standorten und zudem nach altersphasenabhängigen Zeiten. In dem abstrakt theoretischen Rahmen des Verfahrens finden sich diese gehölzbiologischen Fakten nicht.

Die ZierH übernehmen in Anhang III die Tabellen der mittleren Zuwachsraten von Laub- und Nadelgehölzen aus der Arbeit von BUCHWALD (64). Dort ist nachzulesen: „Es ist deshalb nicht möglich, eine für alle Standorte gültige Zuwachsrate für jede Baumart anzugeben.“ BUCHWALD konstatiert, dass es keine Datengrundlage mittlerer Zuwächse über viele Jahre und Jahrzehnte an einem Standort stehender Bäume gibt (65). Die mittleren Zuwachsraten seien mit den Wuchsleistungen der Gehölze in Baumschulen identisch. Der Hinweis, dass der bei den periodischen Verpflanzungen auftretende Wachstumsschock ausreichend kompensiere, um Vergleichbarkeit mit Wachstumsverhältnissen am endgültigen Standort zu gewährleisten, hilft nicht ab, ebenso nicht der Rat: „Für die Wertermittlung ist es im Einzelfall notwendig, die jeweiligen Standortgegebenheiten zu beurteilen und ggf. eine standortspezifische Zuwachsrate anzunehmen. Diese lässt sich im Einzelfall bspw. anhand des ungefähren Alters und des Stammumfangs sowie an der durchschnittlichen Jahrringbreite ermitteln.“ Dieser Vorschlag versagt in der Praxis in den häufigen Fällen, in denen der Zuwachs aufgrund defizitärer Verhältnisse (Standort, Vorschäden etc.) zurückgeblieben ist. Man erhält einen verfälschten (zu geringen) Zuwachs. Dieser wird Multiplikator mit den Kosten der Entwicklungszeit pro Jahr. In

57) S. Fußnote 2.

58) OLG Düsseldorf, Urteil vom 18. 10. 1991 – 22 U 220/90; VersR 1992, 458; WF 1992, 50; dazu Anmerkungen von Koch, WF 1992, 52.

59) Bewer, C. Der Vorschlag von H. H. Buchwald zur Wertermittlung von gestalterischen Gehölzen, WF 1988, 124.

60) Buchwald, a. a. O., S. 149.

61) Wie vor.

62) Schulz, H.-J., Die Gehölzwertermittlung nach der Methode Koch – die Entwicklung bis heute, WF 1997, 55 ff.

63) Der Faktor resultiert aus dem Verhältnis der Kosten für eine angewachsene Ersatzpflanzung (Summe aus Kauf, Pflanzung, Anwachspflege und Risiko) zum Katalogpreis des Ausgangsgehölzes der Wertermittlung.

64) Buchwald, a. a. O., S. 126 ff.

65) Buchwald nennt nur eine Quelle; vgl. Deutsche Baumschule 1981, 23; Untersuchungen an Straßenbäumen 25 Jahre nach der Pflanzung.

Konsequenz ergibt sich ein zu geringes Ergebnis der Multiplikation, das noch einmal durch deutliche Wertminderungsabschläge für defizitäres Wachstum verringert wird. Eine Wertermittlung nimmt demnach unbemerkt zusätzliche Abzüge vor. Außerdem bestätigt die Praxis die in den ZierH angegebenen Zuwachsraten bei Laub- und Nadelgehölzen nicht.

Problembereich: Nächstgrößere bzw. -kleinere Gehölzstärke

Die ZierH leiten die Nutzendifferenz aus den Unterschieden nach Katalogpreisen zwischen dem aufgrund der Funktion tatsächlich zu pflanzenden Jungbaum zur nächstgrößeren bzw. zur nächstkleineren Gehölzstärke ab. Maßstab ist der Stammumfang. Beim Blick auf bestimmte gängige Gehölzstärken vieler Baumarten ergibt sich Klärungsbedarf (66), weil es bei Laubgehölzen zwei nächstgrößere bzw. nächstkleinere Größen gibt. Bei Koniferen entstehen vergleichbare Situationen. Die ZierH lassen offen, von welcher der nächstgrößeren bzw. nächstkleineren Gehölzgröße bzw. Preisklasse auszugehen ist. Das Wertungssystem ist an dieser Stelle inkonsistent.

Fehlende Daten für Zuwachsraten vieler Gehölze

Den Anwendern der ZierH fehlen die Ausgangsdaten (Alter und definierte Zuwachsleistung) vieler bei Wertermittlungen anzutreffender Gehölze. Aufzulisten wären alle Sträucher bzw. strauchartig wachsenden Gehölze; hinzu kämen Feld- und Japan-Ahornbäume, Eschen-Ahorn und alle Formen von Fächer-Ahorn. Über Götterbaum, verschiedene höchst unterschiedliche Erlen, den Arten der Birken, Ess-Kastanien, Hasel, den divergierenden Weiß- bzw. Rot-Dornarten, Formen von Eschen, Gleditsia, Ilexarten, Goldregen, Tulpenbaum bis hin zu Pappeln, Eichen- sowie Sorbus-Arten u. a. Hänge-, Säulen- und Kugelformen der Arten fehlen ebenso wie die sehr große, höchst unterschiedliche Gruppe von Rhododendron und Azaleen. Man vermisst das Spektrum der Linden (genannt ist nur die Winterlinde) ebenso wie bei den Koniferen die häufig anzutreffenden Hänge- bzw. Trauerformen. Von den in Baumschulkatalogen i. d. R. verzeichneten über 30 Arten von Scheinzypressen ist nur eine genannt. Zu den in der Praxis bestehenden Schwierigkeiten bei der Altersbestimmung eines Gehölzes, kommen bei Anwendung der ZierH Komplikationen im Rahmen der Zuwachsermittlung der verschiedenen Gehölze auf Wertermittler zu.

Gehölze, die sich der Zuwachstheorie entziehen

Die Methode BUCHWALD ist nur für Gehölze anwendbar, für die Baumschulkataloge ausreichende Staffellungen von Stammumfängen oder Höhenklassen ausweisen. Ihr Preis wird zum wertrelevanten Kriterium. Für die große Anzahl der Gehölze, bei denen die Kataloge nur zwei Gehölzgrößen ausweisen, versagt die Methode ebenso wie für Kletterpflanzen (Efeu, Zierwein, usw.), Bodendecker und Rosen. Eine Möglichkeit für die Wertung derartiger, oft vorkommender Grünsubstanz zeigt die Methode nicht. Die ZierH lassen offen, wie zukünftig beanspruchte bzw. zu wertende Staudenrabatten, Rosenbeete, berankte Fassaden, Hecken u. Ä. zu taxieren sind. Außerdem lassen sich die ZierH nicht anwenden, wenn gängige Gehölzgrenzgrößen Ausgangsgröße sind.

BUCHWALDrechnet mit Nutzen

In seiner Arbeit stellt BUCHWALD fest (67): „Das Ziel der vorliegenden Arbeit war die Entwicklung eines Bewertungsmodells, mit dem die Einschätzung des Marktes hinsichtlich des Einflusses von Ziergehölzen auf den Verkehrswert von Grundstücken in realistischer Weise abgeschätzt werden kann. Dabei wurde davon ausgegangen, dass Ziergehölze in erster Linie nach ihrem Nutzen beurteilt werden.“ Letzteres ist fraglich. Zudem verbieten sich Nutzenüberlegungen aus rechtlicher (s. Fußn. 55) und aus wertermittlungsmethodischer Sicht (BEWER, a. a. O.). BUCHWALD rät: „Man wird deshalb, um Missverständnisse zu vermeiden, vor Gericht nicht mit dem Begriff Nutzen argumentieren.“ (68)

Relativ komplizierter Rechengang der ZierH

Die Methoden BUCHWALD/ZierH sind bedeutend komplizierter als die Methode KOCH. Neben der zu fixierenden Ausgangsgröße gilt es die Kosten des nächstgrößeren und des nächstkleineren Gehölzes zu bestimmen, die standortspezifische Zuwachsrate festzulegen, das Alter des Ausgangsgehölzes in der Baumschule zu ermitteln und den Faktor für die „übrigen Kosten der Pflanzung“ zu berechnen. Daneben sind, wie bei der Methode KOCH, die Pflanzkosten und die Auf-

wendungen in der Anwachszeit ebenso zu bestimmen, wie der Zeitraum für die weitere Herstellung des Gehölzes bis zur Funktionserfüllung. Die Beispielsrechnung unter Pos. 3 zeigt die Unterschiede.

6. Inanspruchnahme von Teilflächen mit Schutz- und Gestaltungsgrün

Im Kern folgen die Hinweise den Prinzipien der Teilflächeninanspruchnahme öffentlich rechtlicher Entschädigungen. Die Vermögenseinbuße resultiert aus der Differenz der Verkehrswerte vor und nach dem Eingriff. Entschädigt werden Rechtspositionen des Betroffenen. Da keine Vergleichsdaten für eingegrünte Grundstücke vorliegen, die eine Ermittlung des Verkehrswertes eines Ausgangsgrundstücks und des nach Eingriff verkleinerten Restgrundstücks erlauben, wird das im Entwurf der ZierH unter Abschnitt 5.2 genannte Differenzverfahren die Ausnahme sein (69), so dass man additiv vorgehen muss. Beim additiven Verfahren (5.3) ergibt sich die Verkehrswertdifferenz als Summe aus dem Wert der mit Schutz- und Gestaltungsgrün bestandenen Entzugsfläche und einer ggf. darüber hinaus eintretenden Wertminderung des Restgrundstücks. Zur Vermeidung von Doppelentschädigungen dürfen Wertminderungen „des Restgrundstücks, die bereits durch den Wert der Entzugsfläche einschließlich Aufwuchs (5.3.1) erfasst sind [...], nicht mehr berücksichtigt werden.“ Dieses entschädigungsrelevante Prinzip tatsächlich in die Praxis umzusetzen, bereitet für überwiegend als Gehölzsachverständige Tätige Schwierigkeiten, denn von dieser Seite kann unabhängig von fachlichen Differenzen der Methodenanwendung i. d. R. nur der Gehölzsachwert bestimmt werden. Verkehrswertüberlegungen – ob für ganze Grundstücke oder für Teilflächen – bedürfen der Einschaltung eines Spezialisten (70). Im praktischen Wertermittlungsfall geht man folgendermaßen vor:

- a) Es wird der Verkehrswert des Grundstücks vor dem Eingriff ermittelt.
- b) Anschließend fixiert man die Entschädigung für die Boden- sowie für die Substanzwerte auf der Abtretungsfläche und (falls relevant) Anpassungsmaßkosten des angeschnittenen Grundstücks.
- c) Danach ermittelt man den Verkehrswert der verbleibenden Flächen.
- d) Vom Verkehrswert (c) subtrahiert man die Substanzentschädigung (b) der Abtretungsfläche.
- e) Eine Differenz entspricht der zusätzlich zu entschädigenden Wertminderung des Restgrundstücks.

Nicht selten argumentiert man, bei der Teilflächeninanspruchnahme gingen Aufwuchswerte nicht in voller Höhe in den Verkehrswert ein. I. d. R. verbieten sich bei Teilinanspruchnahmen Verkehrswertanpassungen, weil es keine Verkehrswerte im Sinne von § 194 BauGB gibt. Stets ist auf den Einzelfall abzustellen. Dies gilt auch für die ZierH, die in Abschnitt 5.4 Berücksichtigung des Marktes verlangen, die Ermittlungsergebnisse „[...] nach den Verhältnissen des Grundstücksmarktes zu würdigen.“ Auf dem Grundstücksmarkt werden keine Grundstückstreifen (z. B. 2 m breit und 50 m lang) und darauf stehende Mauern, Zäune, Hecken oder als Abpflanzung gesetzter Aufwuchs gehandelt. Von daher entfallen i. d. R. Verkehrswertanpassungen. Der Grundstückssachwert ist in derartigen Fällen die Untergrenze der Entschädigung (71).

66) S. Fußnote 27.

67) Buchwald, a. a. O., S. 168, 2. Abs.

68) Buchwald, a. a. O., S. 101.

69) Dem Autor ist in fast 20-jähriger Praxis nicht eine derartige Fallsituation begegnet.

70) Hier offenbart sich ein häufig anzutreffendes Dilemma: Der reine Gehölzsachverständige weiß nicht ausreichend um die Belange der Grundstückswertermittlung, den Spezialisten (so z. B. der Obere Gutachterausschuss im Fall des BGH, Urteil vom 2. 7. 1992 – III ZR 162/90; NJW 1992, 2880; WF 1992, 176; GuG 1993, 52; Aufhebung und Zurückweisung des Urteils des OLG Celle, Urteil vom 17. 7. 1990 – I U (Baul) 27/90; GuG 1991, 41) sind die wertbeeinflussenden Konsequenzen von Schutz- und Gestaltungsgrün i. d. R. fremd.

71) So auch Gelzer/Busse, in: „Der Umfang des Entschädigungsanspruchs aus Enteignung und enteignungsähnlichem Eingriff“, 2. Aufl.; die Autoren merken unter RdZ 204 nicht nur, dass der BGH im Kastanienbaum-Urteil (a. a. O.) der Methode Koch ausdrücklich beigetreten ist, sondern er hat „...deren Angemessenheit für den Entschädigungsbereich ausdrücklich erwähnt.“ Gelzer/Busse fahren fort: „Diese Methode (gemeint ist die Methode Koch) verdient Zustimmung, vor allem bei der Enteignung von Teilflächen...“.

Gleiches gilt für die Fälle der vorübergehenden Inanspruchnahme und für Schadensersatz, für die die ZierH unter 6. vermerken: „Bei der Berechnung der Verkehrswertdifferenz aus Anlass der Zerstörung eines Ziergehölzes mit [...] Funktion ohne Teilflächenentzug, sind die Vorgaben nach 4.1 und 4.4 sinngemäß anzuwenden.“ Besondere Funktionen von Schutz- und Gestaltungsgrün wirken i. d. R. zusätzlich werterhöhend. GELZER/BUSSE (s. Fußn. 71) sehen den Sachwert als Entschädigungsuntergrenze. AUST/SCHULZ (72) sind der Meinung, dass nach dem BGH-Urteil vom 2. 7. 1992 (73) bei Teilflächeninanspruchnahme der Sachwert die Untergrenze der Entschädigung darstellt. Verkehrswertanpassungen sind in solchen Fällen entbehrlich.

7. Ziergehölze sind im Garten- und Landschaftsbau untergeordnete Pflanzen

Die Begriffswahl „Ziergehölze“, die Fachleute schon seit Jahrzehnten bemängeln, ist überholt. Für den Hinweisgeber sind Straßenbäume, Solitärgehölze, Baumnaturdenkmale, Gartenanlagen, gestaltete Parks, historische Gärten, öffentliche Grünflächen, Hecken usw. Ziergehölze. So wie Hochseefischer keine Zierfische fangen und Möbelschreiner weit mehr als Zierleisten produzieren, pflanzt und baut der Garten- und Landschaftsbau kein Grün aus Ziergehölzen. Sie sind ein untergeordneter Teil im zur Verfügung stehenden Pflanzensortiment.

8. Schlussbemerkung

BUCHWALD/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, wertermittlungsmäßige 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 (74) ordnet die Methode BUCHWALD 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.“

72) Aust/Schulz, s. Fußn. 15.

73) BGH, a. a. O. Im relevanten Fall der Teilinanspruchnahme sieht der BGH Berührungspunkte zum Senatsurteil vom 26. Mai 1977 – III ZR 93/75, 109/75 = NJW 1977, 1725, die als Holzhandlungs-Urteile in die Judikatur eingingen. Danach ist der Sachwert Untergrenze der Entschädigung bei der Beanspruchung individuell eingerichteter Betriebe.

74) 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 Baumschutzsätzen 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.“