

AGRAR- UND UMWELTRECHT

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

37. Jahrgang

Agrar- und Umweltrecht Heft 3

März 2007

Schriftleitung: Leitender Landw. Dir. Volkmar Nies und Reg. Dir. Priv.-Doz. Dr. jur. habil. Dieter Schweizer

Ständige Mitarbeiter: RA Dr. Bernold Bendel;
RA Wolfgang Barran; Prof. Dr. Johannes Dietlein;
RA Prof. Dr. Dombert; RA Dr. Matthias Francoisi;
RA Ingo Glas; Prof. Dr. Christian

Grimm; RA Dr. Helmar Hentschke; Prof. Dr. Manfred Köhne; RA Dr. Wolfgang Krüger;
RA Horst Küseling; Prof. Dr. Christian Lüdtke-Handjery; Prof. Dr. Otfried Seewald; Amts-

gerichtsdirektor a. D. Dr. Wilhelm Steffen; RA u. StB Ralf Stephany; Dr. Wolfgang Winkler

Beiträge

Konsequenzen der BGH-Entscheidung vom 27. 1. 2006 zu Teilschäden mit bleibender Grundstückswertminderung an zwei Walnussbäumen auf die Taxationspraxis, normiert in den FLL-Vordrucken A und B sowie Rechnerprogramm SuGprog

Von Dr. Hans-Joachim Schulz, Düsseldorf

1. Der Fall

Auf einem hängigen, mit Stützmauer am zum Bürgersteig hin abgefangenen Grundstück, standen zwei, etwa 80/90 Jahre alte Walnussbäume in relativer Nähe des Straßenraums. Die Zusage der Stadt zu baumschonender Vorgehensweise bei Erneuerung der kommunalen Stützmauer wurde nicht eingehalten, stattdessen trennte die im Auftrag der Stadt tätig gewordene Firma Wurzeln in Starkastdimension ab, was zu einem Gesamtwurzelerverlust von etwa 35 % führte.

2. Feststellungen des Berufungsgerichts (1)

a) Die beklagte Stadt haftet für die der Klägerin als Folge der Beschädigung der Wurzeln ihrer Nussbäume entstandenen Schäden wegen schuldhafter Verletzung der privatrechtlich begründeten Verpflichtung: „Die Mauer wird in der Weise hergestellt, dass Wurzeln, die von den benachbart stehenden Bäumen in Richtung Gehweg gerichtet sind, nicht beschädigt werden, das heißt, dass für vorgefundene Wurzeln in der künftigen Mauer entsprechende Aussparungen im Fundament vorgenommen werden und durch konstruktive Maßnahmen (Bewehrung) überbrückt werden.“ (2)

Folglich hat die Beklagte die durch die schuldhaftes Pflichtverletzung entstandenen Schäden gemäß § 249 BGB zu ersetzen.

b) Aufgrund des in zweiter Instanz eingeholten Gutachtens der Sachverständigen T.-C. steht fest, dass durch den Wertverlust sowohl die Vitalität als auch die Stand- und Bruchsicherheit der Walnussbäume beeinträchtigt sind.

c) Neben den Kosten für bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung am Berufungsgericht entstandenen Schäden in Höhe von rd. 6550 EUR (darin enthalten auch die Kosten der Sofortmaßnahmen wie z. B. Kronenrückschnitt, Wurzelbehandlung u. Ä.), stehen der Klägerin darüber hinaus zu:

- Zusätzlicher Pflegeaufwand
- Zusätzliche Bewässerungskosten (3)

d) Alle eventuell zukünftig noch eintretenden, auf die Kappung der Wurzeln zurückzuführenden Vermögensschäden, sind vom Feststellungsanspruch des Urteils erfasst und sind der Klägerin deshalb ggf. in Zukunft zu erstatten.

e) Der Verkehrswert des Grundstücks ist nach dem vom Berufungsgericht beauftragten Sachverständigen, Prof. Dr. S., aufgrund der festgestellten Schäden an den Walnussbäumen und der dadurch verkürzten Lebenserwartung nicht im Wert gemindert.

Die Klägerin hat keinen Anspruch auf den von ihr geltend gemachten Ersatz von mindestens rd. 15 340 EUR Wertminderung ihrer Bäume. „[...] Der Koch'schen Definition (Aktualisierte Gehölzwerttabellen, zitiert [...] Wertermittlungsforum 2002, 137), Teilschäden mit bleibender Wertminderung seien dauerhafte Schäden, die das Gehölz trotz durchgeführter Sofortmaßnahmen und weiterer Nachsorge im Wert mindern [...]“, kann das Berufungsgericht nicht folgen.

Es wird Revision zugelassen, „da die Frage, ob eine Beschädigung eines Baumes unmittelbar zu einem Wertverlust des Grundstücks führt oder dieser gesondert festzustellen ist, in der Rechtsprechung nicht einheitlich gesehen wird.“

3. Fachliche Anmerkungen zu der Entscheidung des Berufungsgerichtes

Die BGH-Entscheidung ist stets im Licht der Feststellungen des Berufungsgerichtes zu sehen. I. d. R. befasst sich der BGH ausschließlich mit rechtlichen Inhalten der Berufung. So auch vorliegend. Und wie ebenso häufig zu beobachten, erschließen sich sachverständige gestützte Vorträge der Parteien nicht oder der vom Gericht hinzugezogene Fachmann lässt erforderliche Sachkunde nicht erkennen, was das Gericht nicht bemerkt.

3.1 Eine Baumbeschädigung ist rechtlich stets eine Grundstücksbeschädigung

Formalrechtlich wird nicht der Baum (oder das Schutz- und Gestaltungsgrün) beschädigt, sondern das Grundstück, auf dem er sich befindet, denn der Baum ist gemäß § 94 BGB wesentlicher Bestandteil des Grundstücks, auf dem er steht. Er kann deshalb gemäß § 93 BGB nicht Gegenstand eigener Rechte sein. Somit stellt er kein eigenständiges, entschädigungsfähiges Rechtsgut dar. Eine schadensbedingte Ersatzverpflichtung kann deshalb nur als Schädigung des Grundstücks ausgelöst werden.

Nebenbemerkung

Diese rechtlich konsequent und logisch umgesetzte Sichtweise löst insofern Erklärungsbedarf bei der Beschädigung der übrigen Bestandteile eines Grundstücks (Wohnhaus, Garage, Terrasse, Plattenweg etc.) aus, die ebenfalls gemäß § 94 BGB wesentliche Grundstücksbestandteile sind. Nach dem Erkenntnisstand des Autors, ist bisher niemand auf die Idee gekommen, bei der Beschädigung dieser Teile nach der eingetretenen Grundstückswertminderung zu fragen

- 1) Zeitschrift Wertermittlungsforum (WF) 2005, 110 mit Anmerkungen von Tiedtke-Crede, Seite 112.
- 2) Fachlich sind damit „Wurzelbrücken“ gemeint.
- 3) Der Senat des Berufungsgerichts hält den zusätzlich geltend gemachten Wasserverbrauch von 1 000 DM (= 511,29 EUR) gemäß § 287 ZPO – jedenfalls bezogen auf den nun mehrjährigen Zeitraum von fast acht Jahren – für eine erforderliche Schadensbegrenzungsmaßnahme.“

oder sie als Maßstab taxatorischer Überlegungen zugrunde zu legen. Im Schadensfall ermittelt man die Reparatur- oder Wiederherstellungskosten. Nach einer durch den Schaden entstandenen Grundstückswertminderung fragt niemand. Warum man dies offensichtlich nur bei Schutz- und Gestaltungsgrün macht, bleibt im Verborgenen.

3.2 Gravierender Teilschaden bedingt stets eine Grundstückswertminderung

Es dürfte keinen Diskussionsbedarf auslösen, dass eine gravierende Teilbeschädigung stets und immer den Wert eines Grundstücks mindert, auch wenn der vom Berufungsgericht mit diesbezüglicher Untersuchung betraute Sachverständige zu einem anderen Ergebnis kommt und feststellt, dass die fallspezifische Beschädigung der Wallnussbäume sich nicht negativ auf den Grundstücksverkehrswert auswirkt (grundstückswertbestimmenden Aspekten außer „Bebaubarkeit“ ist der Sachverständige nicht nachgegangen). Selbst Laien werden sofort konzidieren, dass ein Käufer vor die Fiktion der Grundstückskaufvarianten gestellt: Hier das Grundstück mit den gravierend geschädigten Wallnussbäumen, daneben das gleiche ohne die Schäden, stets das Grundstück mit den unbeschädigten Bäumen kaufen würde, oder legt man für dieses den Preis 100 fest, er für das beschädigte Grundstück weniger als 100 zahlt. Dazu bedarf es auch keiner sachverständigen Untersuchungen. Es wirkt der Markt herstellbarer Güter (in den sich der Grundstücksmarkt nahtlos eingliedert), den jeder Verbraucher und Grundstücksmarktteilnehmer kennt. Beschädigte Sachen (herstellbare Güter) sind bei ungestörten Marktverhältnissen weniger wert, als das gleiche Gut ohne Beschädigung. Mit dem Schadensgrad steigt i. d. R. der Grad der Wertminderung.

Nur ein Baum, der einer beabsichtigten Bebauung im Wege steht, wird i. d. R. wertlos für das Grundstück sein (4). Der Wert eines Grundstücks und seiner wesentlichen Bestandteile wird aber nicht ausschließlich durch das Maß der Bebaubarkeit gemessen, wie das OLG Frankfurt (sachverständig beraten) meint. Der BGH hat sich mehrmals zu der Wertigkeit von Schutz- und Gestaltungsgrün in Bezug auf ein Grundstück geäußert. Er spricht von der Steigerung des Freizeitwertes für das (Gesamt-) Grundstück, den er als Erhöhung des Wohnwertes und wertbildenden Faktor ansieht. (5)

Im „Soltau-Fall“ (6) hat sich der BGH zum Wert von Schutz- und Gestaltungsgrün (es ging um eine Gartenraum-Randbepflanzung, die im Zuge des Straßenbaus weichen musste) geäußert: „Maßgeblich für die Bewertung müssen nämlich die Verhältnisse des konkreten Objektes einschließlich seiner wirtschaftlichen Bedeutung, die auch seine besondere Eignung zu Wohn- und Erholungszwecken umfasst, für den gegenwärtigen Eigentümer sein. Soweit das betroffene Grundstück nach seiner Lage, Beschaffenheit, Einrichtung und Bepflanzung auf Dauer für einen bestimmten, gehobenen Wohn- und Lebensstil besonders geeignet ist, muss ein Kaufpreis zugrunde gelegt werden, der für die Beschaffenheit eines gleichartig gelegenen und eingerichteten Grundstücks erforderlich wäre oder den ein Kaufbewerber, der ebenfalls Wert auf einen derartigen Lebensstil legt, dafür aufwenden würde.“

Diese Feststellungen lassen sich auf den vorliegenden Fall ausreichend vergleichbar übertragen. Im Fall der Entscheidung vom 27. 1. 2006 gibt der BGH zu erkennen, dass es neben dem Maß der Wertigkeit, „Mögliche Bebauung“, auch andere Wertmaßstäbe gibt, die allerdings – wie der BGH anmerkt – von der Revision nicht vorgebracht werden.

3.3 Formen der Baumbeschädigung

Fachlich lassen sich Baumbeschädigungen in drei Kategorien unterteilen, nämlich Totschäden, relativ leichte Teilschäden, die sich in überschaubarer Zeit so auswachsen, als wäre kein Schaden eingetreten, und solche Teilschäden, die gravierend das Lebewesen Baum hinsichtlich Aussehen oder Vitalität oder Funktion im Vergleich vor Schadenseintritt verändern. Diese von Koch (7) vorgenommene Unterscheidung ist in der Taxationspraxis auf einhellige Zustimmung gestoßen (8) und entspricht auch dem aktuellen Stand der Technik der Gehölzwertermittlung, normiert in der „FLL-Richtlinie, Gehölzwerte 2002“ (9) und schematisiert in Wertermittlungsvordruck B der FLL (10). Wenn das Berufungsgericht zu der Auffassung gelangt

– „[...] es ist ein Denkfehler, wenn [...] eine Beschädigung eines Baumes (z. B. Wurzelverlust von 35 %) automatisch mit einem Wertverlust des Grundstücks gleichgesetzt wird“

– „[...] Im zu entscheidenden Fall geht es [...] um einen Teilscha-

den ohne verbleibende Wertminderung“,

dann regt sich die Vermutung, dass die Prinzipien der Gehölzwertermittlung im Schadensfall den Berufungssenat nicht erreicht haben, denn es findet sich keine Literaturangabe, die einen Automatismus zwischen Baumbeschädigung und Grundstückswertminderung vorträgt. Auch dürfte fachlich kein Diskussionsbedarf bestehen, dass ein Wurzelverlust von etwa 35 % mit Kappung von Starkwurzeln in Stammfußnähe (hier befindet sich das statisch wirksame Wurzelraumfundament) einen Teilschaden mit bleibender Grundstückswertminderung bedingt. Wenn das Berufungsgericht (der Sachverständigen T.-C. folgend) konzidiert: „[...] dass durch das Kappen der Starkwurzeln an der Stützmauer sowohl die Vitalität als auch die Stand- und Bruchsicherheit der Wallnussbäume beeinträchtigt sind“, dann überrascht die Feststellung, vorliegend geht es „[...] um einen Teilschaden ohne verbleibende Wertminderung“, denn Vitalität sowie Stand- und Bruchsicherheit werden solange beeinträchtigt sein, so lange die Walnüsse auf dem Grundstück stehen. Das heißt, das Grundstück wird so lange wertgemindert sein, wie dort die Bäume existieren. Es gibt kein denkbare realistisches Baumverhalten, dass die derart beschädigten Bäume mit auch nur einigermaßen relativer Sicherheit aus „heiterem Himmel“ oder sonst wie wieder so gesunden, wie vor der Wurzelkappung. Zurück bleibt ein Grundstück mit stark vorgeschädigten Bäumen, das im Vergleich zu der fiktiven Variante „gleiches Grundstück mit gleichen Bäumen ohne die Beschädigung“ wertgemindert ist. Im Kern kommt der Rechtsbegriff „Merkantiler Minderwert“ den fallspezifischen Fakten nahe. So wie ein stark verunfalltes Fahrzeug, das zur Reparatur „auf die Richtbank“ musste, vollständig repariert und tadellos technisch und optisch wiederhergestellt einen geringeren Wert hat, als das gleiche, nicht verunfallte Modell, so hat das Grundstück mit den beschädigten Wallnussbäumen (trotz sofortiger Reparatur- und zukünftiger Pflegeaufwendungen) einen geringeren Wert, als die gleiche unbeeinträchtigte Liegenschaft.

Wenn das Berufungsgericht feststellt, „Der Koch'schen Definition [...] Teilschäden mit bleibender Grundstückswertminderung seien dauerhafte Schäden, die das Gehölz trotz durchgeführter Sofortmaßnahmen und weiterer Nachsorge im Wert mindern, kann nicht gefolgt werden“, dann ist der Hinweis angezeigt, dass weder Koch noch die Taxationspraxis (vgl. Fußn. 8) jemals derartig Erklärungsbedürftiges definiert hat. Zwar kann man eine wortgleiche Textpassage in vom Berufungsgericht zitierter Quelle (11) nachlesen, jedoch ist diese Wortpassage aus dem Sinnzusammenhang gelöst (12). Schon in den unmittelbar folgenden Sätzen der zitierten Tiedtke-Crede (a. a. O.) sind die Berechnungsgrundsätze von Teilschäden mit bleibender

4) Schulz, H.-J.: Der Geldwert von Gehölzen als Grundstücksbestandteil und bei Unterschutzstellungen im Rahmen von Baumschutzsätzen, Dissertation, Universität Hannover, digitale Bibliothek 2004.

5) BGH, Urteil vom 27. 9. 1990 – III ZR 97/89, WF 1991, 30.

6) BGH, Urteil vom 2. 7. 1992 – III ZR 162/90; WF 1992, 176.

7) Koch, W.: „Aktualisierte Gehölzwerttabellen“, Verlag Versicherungswirtschaft, 1984, 40.

8) Literaturauswahl: Breloer, H.: Was ist mein Baum wert?, 4. Aufl. 2005, Thalacker Medien, 132; Schulz, H.-J.: Der Geldwert von Gehölzen als Grundstücksbestandteil und bei Unterschutzstellungen im Rahmen von Baumschutzsätzen, Dissertation, Universität Hannover, digitale Bibliothek 2004, 129 ff.; Tiedtke-Crede, A.: Teilschäden an Schutz- und Gestaltungsgrün, Zeitschrift Wertermittlungsforum (WF) 2992, 137 ff.

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

10) Vordruck der FLL (vgl. Fußnote 9) zur Wertermittlung in Fällen von Total- bzw. Teilbeschädigung von Schutz- und Gestaltungsgrün.

11) Tiedtke-Crede, A.: Teilschäden an Schutz- und Gestaltungsgrün, WF 2002, 137 ff.

12) Ggf. handelt es sich auch um einen Schreibfehler und es muss heißen: „Teilschäden mit bleibender Grundstückswertminderung sind dauerhafte Schäden, die das Grundstück trotz am Gehölz durchgeführter Sofortmaßnahmen und weiterer Nachsorge im Wert mindern.“ Keine der von Koch diesbezüglich bekannt gewordenen Veröffentlichungen behauptet, dass Teilschäden mit bleibender Grundstückswertminderung solche sind, die das Gehölz trotz der durchgeführten üblichen Maßnahmen im Wert mindern. Gerade Koch hat herausgearbeitet, dass man nicht den Baum, sondern das Grundstück im Schadensfall trifft. Schon von daher wäre es überraschend, wenn Koch plötzlich etwas völlig anderes – wegen § 94 BGB auch nicht rechtlich belastbares – behaupten würde.

Grundstückswertminderung nachzulesen. Die Position, die das Berufungsgericht, aus dem Zusammenhang reißend konstruiert, nämlich „eine Wertminderung des Gehölzes“, sucht man vergebens.

3.4 Gehölzsachwert und Bodenwert

Alle mit Gehölzwertermittlung Befassten (die, die sie praktizieren bis hin zu denen, die zu urteilen haben) treibt das Ziel, möglichst präzise Gelddimensionen zu errechnen. Man will den Baumwert und die eingetretene Grundstückswertminderung wissen. (13) Zwei Aspekte sind in diesem Zusammenhang bedeutsam. *Erstens*, niemand kann Gehölz- und Bodenwerte mit der gewünschten Genauigkeit bestimmen. Auch der BGH (14) stellt fest, dass sich der verlangte Wert in vielen Enteignungsschädigungsfällen nicht exakt errechnen lassen kann: „[...] Enteignungsbehörde und Tatrichter sind deshalb auf Schätzungen angewiesen. Die Anwendung des § 287 ZPO ist zulässig und geboten. Das bedeutet, dass über die Höhe der Entschädigung zwar nach freiem Ermessen zu entscheiden ist. Doch muss die getroffene Entscheidung nachvollziehbar sowie in sich schlüssig sein und erkennen lassen, dass eine sachentsprechende, umfassende, an den allgemein gültigen Beurteilungsgrundlagen ausgerichtete und vom richtigen Verständnis des durch Art. 14 GG geschützten Eigentums sowie der seinen Wert ausmachenden Faktoren getragene Wertermittlung stattgefunden hat.“

Damit wird deutlich, dass es auch um Plausibilitäten zwischen Gehölz- und Bodenwert geht, die einer fachlichen und rechtlichen Würdigung standhalten müssen.

Zweitens relativiert der BGH schon in seiner Entscheidung im Jahr 1989 (15) die Auffassung, dass die Grundstückswertminderung sich in einer Reduzierung des Verkaufwertes äußern müsse. „[...] Soweit die Beklagte das Senatsurteil vom 13. 5. 1975 [...]“ [gemeint ist das „Kastanienbaumurteil“ (a. a. O.), Einschub des Unterzeichners] „dahin versteht, dass für die Bestimmung der Höhe des Schadens allein der Verkaufswert des Grundstücks vor und nach der Beschädigung der Bäume gegenüberzustellen sei und der Senat (a. a. O.) von einem solchen Verkaufswertvergleich nur deshalb abgesehen habe, weil es sich damals um ein Straßengrundstück ohne eigentlichen Verkaufswert gehandelt habe, verkennt er die das genannte Urteil tragenden Erwägungen. Danach ist, soweit wie dem Ersatzpflichtigen zumutbar, dem Interesse des Geschädigten an der Wiederherstellung des früheren Zustands des Grundstücks Rechnung zu tragen und deshalb gegebenenfalls Schadensersatz in Höhe der Kosten für die Teilwiederherstellung durch Bepflanzen mit jüngeren Bäumen zuzüglich eines Ausgleichs für den verbleibenden Grundstücksminderwert zu leisten, bei dessen Bemessung der Tatrichter weitgehend frei ist. Nach diesen Grundsätzen ist das Berufungsgericht unter Heranziehung der vom Senat (a. a. O.) als Schätzgrundlage gebilligten Bewertungsansätze von Koch rechtsfehlerfrei vorgegangen.[...]“

Dem folgt der Senat in seiner Entscheidung vom 27. 1. 2006, indem er feststellt: „Die Beschädigung eines Baumes kann nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes auch dann zu einer Wertminderung des Grundstücks führen, wenn sich sein Verkaufswert hierdurch nicht verändert hat.“ Im Ergebnis dient, schon wie im „Kastanienbaumurteil“, die [als Besonderheit vom Berufungsgericht der BGH-Entscheidung (1989, s. Fußn. 15) selbst durchgeführte] Berechnung nach der Methode Koch zur Schätzung des Minderwertes zwischen Grundstückswert mit jungem Baum und Wert des Grundstücks vor der Gehölzbeschädigung. Dabei kommt es nicht allein auf die eingetretene Grundstückswertminderung – wie im vorherigen Zitat nachzulesen – an. Das Berufungsgericht der BGH-Entscheidung vom 27. 1. 2006 lässt nicht erkennen, dass es sich von den vorgenannten Aspekten hat leiten lassen.

3.5 Sachgerechte Ermittlung der Schadenshöhe gemäß § 249 bzw. § 251 BGB

Im Prinzip bestimmt § 249 BGB, dass der Schädiger den Zustand wiederherzustellen hat, der vor dem schädigenden Ereignis bestand. Streng rechtsdogmatisch gesehen, wären die beiden Walnussbäume durch gleich große unbeschädigte Bäume erst einmal zu ersetzen.

In den Fällen, wo die Wiederherstellung nicht ausreichend, nicht möglich oder unverhältnismäßig (teuer) ist, muss ein Geschädigter seine Ansprüche nach § 249 BGB zugunsten der Vorschriften von §-251 BGB aufgeben. Sein Anspruch reduziert sich auf Wertersatz für die geschädigte Sache zzgl. aller damit verbundener Kosten (16). Betrachtet man konkret die Verhältnisse vor und nach der Beschädigung, dann existierte vorher ein Grundstück mit zwei, die Liegen-

schaft prägenden und eingrünenden Walnussbäume. Schadensbedingt veränderte sich die Situation. Dort stehen jetzt zwei Walnussbäume mit gravierenden Schäden. Sie bestehen in folgender Form:

- Abgehackte Starkwurzeln, die der Baum selbst und auch baumpflegerische Maßnahmen nie mehr endgültig schließen können, so dass über die Wundflächen Morschungen bewirkende Schadorganismen eindringen werden und sich sukzessiv in Richtung Stammfuß ausbreiten werden, was zur Stand- und Bruchsicherheitsgefährdung führt.

- Verlust von etwa 35 % Wurzelvolumen, so dass die Baumkronen in ein Versorgungsdefizit geraten. (17)

- Die Reststandzeit der Walnussbäume wird sich mit ausreichender Sicherheit spürbar verkürzen (im vorliegenden Fall haben die Gutachter die Reststandzeit von 70/80 Jahren schadensbedingt auf nur noch 20/40 Jahre reduziert) (18).

Wie im Fall der Beschädigung anderer herstellbarer Güter, wird man bei der Ermittlung des entstandenen Schadens die Nachteile für den Baumeigentümer fixieren, als da sind:

- *Sofortmaßnahmen am Baum.*

Im vorliegenden Fall wären dies: Fachliche Behandlung der Wundstellen im Wurzelbereich (19) und Anpassung der Baumkronen (sie wurden vorher von 100 % Wurzelraum versorgt) auf das nun um 35-% verringerte Wurzelraumvolumen. Konsequenter- und logischerweise geht mit der Kronenreduzierung eine Habitusveränderung (Erscheinungsbild = gestalterische Funktion) einher.

- *Kosten der zusätzlichen baumpflegerischen Maßnahmen* (über die ohne den Schadenseintritt anfallenden Kosten hinaus), nach einschlägigen Regelwerken (20), während der durch den Schaden verkürzten Reststandzeit. Fachlich ist es erforderlich, die Kronen der Bäume an den verringerten Wurzelraum anzupassen, was durch Rückschnitte in der Krone geschieht. Mit diesem Schnitt muss man neben den schadensbedingten Wundflächen im Wurzelraum (unvermeidbar) weitere zusätzlich in der Krone schaffen. Dabei wird (wie bei den Wurzelkappungen) der Holzkörper mit allen negativen Konsequenzen für das Lebewesen Baum geöffnet; Besiedlung der Wundflächen mit baumschädigenden Organismen, beginnende Morschungen etc. Im Prinzip stellen sich die Bäume als „Intensivpatienten“ dar, die auf Dauer der Reststandzeit zusätzlicher baumpflegerischer Begleitung in Form von Kronenpflege, Kontrolle der Wundflächen in der Krone, unterstützende Nährstoff- und Wassergaben usw. bedürfen.

- *Beeinträchtiger Baum trotz sofortiger und laufender Maßnahmen*

13) Dem Autor wurde in diesem Zusammenhang schon der Auftrag erteilt, den Wert von 30 ha großen Stadtparks vor und nach der widerrechtlichen Fällung eines der etwa 1 800 großen Bäume des Parks zu ermitteln.

14) Urteil vom 2. 7. 1992 – III ZR 162/90; NJW 1992, 2880 ff.; WF 1992, 176-ff. mit Anmerkungen von Aust, M./Schulz, H.-J., WF 1993, 117 sowie Schulz, H.-J., GuG 1993, 119.

15) Beschluss vom 7. 3. 1989 – VI ZR 147/88; NuR 1991, 94; WF 1990, 38.

16) Hötzel, H.-J.: Wertermittlung von Gehölzen nach der Methode Koch – Rechtsgrundlagen und Rechtsprechung, AgrarR 1997, 369.

17) Zwischen Kronen und Wurzeln besteht eine homogene direktproportionale Abhängigkeit. Es werden nur soviel Wurzeln gebildet, wie das Kronenvolumen zulässt und umgekehrt. Trennt man einen Teil der Wurzeln ab, dann gerät die Krone (Stichworte: Photosynthese/Assimilation) in eine Unterversorgung. Der Baum legt die unterversorgten Kronenbereiche still (es entsteht Totholz). Dieser Vorgang hat eine mehrjährige Zeitphase.

18) Wenn das Berufungsgericht ausführt, dass die Restleben der Walnussbäume „... statt abstrakt möglicher 70–80 Jahre nur noch 20–40 Jahre beträgt...“, dann erschließt es sich fachlich nicht, von einer „abstrakten“ Betrachtung zu sprechen. Bei der gutachterlich zu prognostizierenden Restlebensdauer von Bäumen handelt es sich nicht um abstrakte Zeitangaben, sondern um ganz konkret mögliche Zeiträume, die je nach Baumart mit belastbarer Basis bekannt und zu bestimmen sind. Menschen mit Lebenserwartungen von 75 Jahre nach Sterbeziffern der Statistik mag es überraschen, dass viele Baumarten (z. B. Eiche, Linde, Ahorn, Walnuss u. a.) die genetische Veranlagung haben, hunderte von Jahren alt zu werden. Bei Rentenberechnungen unterstellt man nicht abstrakte Zeiträume, sondern die erforderlichen Kalkulationen fußen auf konkreten, belastbaren Zeiträumen (bei Rentenberechnungen sind es die statistischen Daten nach Sterbeziffern).

19) Damit kann man die mit Verletzung der Starkwurzeln einsetzende Morschung i. d. R. nicht aufhalten, man kann sie aber zumindest deutlich verlangsamen.

20) Z. B. Zusätzlich Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflegerie – ZTV-Baumpflegerie, FLL (a. a. O.), aktuelle Ausgabe 2006.

Bezüglich der schadensrelevanten Kosten für Sofortmaßnahmen und für Kosten der weiteren Baumpflege für den Zeitraum der Reststandzeit, besteht kein Diskussionsbedarf; dies erkennt auch das Berufungsgericht im vorliegenden Fall. Betrachtet man unter dem vergleichenden Blickwinkel „vor und nach einem Schadensereignis“ die Aspekte, die taxatorisch abgearbeitet sind, dann muss man konstatieren:

Vorher:

2 Bäume, gesund, ohne Beeinträchtigung, die zum Grundstücks-wert beitragen und eine Reststandzeit von noch 70/80 Jahren haben, ihr Wert sei 100.

Nachher:

– Mittels Sofortmaßnahmen reparierte Bäume. Die Kosten dafür wurden quantifiziert und sind schadenersatzpflichtig.

– Schadenersatzpflichtige Kosten für die zukünftigen Baumpflegemaßnahmen, damit der Baum zumindest die prognostizierte Reststandzeit von 20–40 Jahren überlebt. Diese Kosten wurden quantifiziert.

Noch nicht berücksichtigt wurde, dass trotz der sofortigen und der zukünftigen Baumpflegemaßnahmen die Walnüsse weiterhin spürbar in ihrer Funktion und ihrer Vitalität beeinträchtigt sind.

3.6 Arten der Funktions- und Vitalitätsbeeinträchtigung

Bei Baumbeschädigungen sind zwei grundsätzliche Beschädigungsmuster möglich. Es drängt sich auf, dass dem Berufungsgericht dieses Fachwissen nicht bereitstand und ihm nur eine Variante bekannt war. Der Stand der Technik der Gehölzwertermittlung, normiert in „FLL-Gehölzwerte 2002“ (a. a. O.), unterscheidet in zwei Arten von Funktionsverlust (21):

Funktionsverlust (1)

Betrifft ausschließlich das schadensbedingte Erscheinungsbild des Schutz- und Gestaltungsgrüns. Am Beispiel einer Pyramiden-Eiche, die schadenersatzbedingt z. B. ein Drittel ihres Mitteltriebes (und damit ihres Habitus) verloren hat, wird der „äußerliche Funktionsverlust“ transparent. Der Baum ist für alle Zeiten im Habitus trotz Baumpflegemaßnahmen verschandelt und deformiert. Seine Reststandzeit verkürzt sich nicht. Wenn der Baum die Wundfläche am Mitteltrieb effektiv abschotten kann, ist der Vitalitätsverlust unbedeutend. Im vorliegenden Fall stand fachlich aufgrund der 35%-igen Wurzelverluste eine Anpassung (= Verkleinerung) der Walnusskrone an. Eine Verkleinerung der Kronen geht i. d. R. mit einer Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes eines Baumes einher. Wieso das Berufungsgericht dies verneint, bleibt im Verborgenen.

Funktionsverlust (2)

Betrifft primär baubiologische Funktionen und Vitalität. Ein schadensbedingter Wurzelverlust ist exemplarisch für diese Art des Funktionsverlustes. Ein Baum (gilt auch für die beiden Walnussbäume des Falles), der 35 % seiner Wurzeln verliert, ist zumindest spürbar auf Dauer in seiner Vitalität beeinträchtigt. Über die Wundflächen der Wurzelkappung (und über die Kronenausgleichsschnittmaßnahmen) angreifende baumschädigende Schadorganismen (primär Pilze) greifen nachhaltig negativ in die pflanzenphysiologischen Abläufe ein, und zwar auf Dauer der Reststandzeit dermaßen, dass sich die übliche Reststandzeit gravierend und ausreichend genau quantifizierbar verkürzt (22).

Bei dem Lebewesen Baum ist manchmal nicht möglich, exakt zwischen Funktionsverlust (1) und (2) zu unterscheiden. Auch dies macht der vorliegende Fall deutlich. Von dem Moment an, wo an den Walnussbäumen die „Sofortmaßnahme Kronenausgleichsschnitt“ durchgeführt wurde, sind im Vergleich „vorher/nachher“ Bäume vorhanden, die im Erscheinungsbild schadensbedingt kleinere Kronenhabiti aufweisen, was man dem Funktionsverlust (1) zuordnen könnte. Es werden wieder Äste nachwachsen, aber nur so viele, wie der um 35 % reduzierte Wurzelraum zulässt. Parallel reduzieren die einsetzenden Morschungen die Vitalität der Bäume dermaßen, dass sich die Reststandzeit drastisch verringert.

Vorliegend hat das Berufungsgericht die Kosten der anstehenden Sofort- und der zukünftigen Nachsorgemaßnahmen als schadenersatzrelevant judiziert. Die Belange der Funktionsverluste wurden dagegen offenbar dem Gericht nicht transparent gemacht, sonst hätte sich das Berufungsgericht diesen Fachargumenten nicht verschlossen.

3.7 Quantifizierung von Vitalitäts- und Funktionsverlusten

Bezogen auf den Fall, existierte vorher Schutz- und Gestaltungsgrün mit dem Wert 100. Schadenersatzrelevant sind die Kosten

der Sofort- und der über die auch ohne Schädigung erforderlichen Aufwendungen hinaus zukünftigen Baumpflegemaßnahmen. Setzt man sie gedanklich um, sind die anstehenden und zukünftigen „Reparaturkosten“ durch die Rechtskraft für diesen Teil der Entscheidung des Berufungsgerichtes entschädigt. Nicht entschädigt ist der Umstand, dass dort „reparierte“ Walnussbäume stehen, für die der Betroffene zwar die kapitalisierten Kosten für die Reststandzeit der Bäume erhalten hat, die allerdings so gravierend in ihrer Vitalität beeinträchtigt sind, dass sie statt 70/80 Jahre nur noch 20 bis 40 Jahre überleben.

Die Vitalitätseinbuße [fachlich subsumiert unter dem Begriff „Funktionsverlust (2)“] gilt es, geldmäßig zu bestimmen. Wenn ausreichend, kann ein Gutachter einen Prozentsatz (meist gemessen am Wert des herstellbaren Gutes vor Beschädigung) nennen. Im Belastungsfall wird der Gutachter aufgefordert werden, diesen Prozentsatz zu substantiieren, was mittels „Hilfsverfahren“ geschieht. Die sollten plausibel sein und einer fachlichen Würdigung standhalten.

Der Funktionsverlust (1) ist relativ einfach der Höhe nach einzugrenzen. Man vergleicht das Erscheinungsbild eines Baumes vorher (100) mit dem auf Dauer reduzierten Erscheinungsbild (z. B. 80) und drückt die Differenz (20) in Prozent vom Gehölzsachwert vor Schadenseintritt aus.

Die Bewältigung der taxatorischen Anforderung der Quantifizierung von Funktionsverlust (2) ist anspruchsvoller. Es gibt Einwender, die für den Funktionsverlust 2 – am liebsten zusammen mit Funktionsverlust 1 – nur einen Prozentsatz nennen wollen. Da diese Vorgehensweise im Zweifelsfall Diskussionsbedarf auslösen dürfte (ein Schädiger, eine Versicherung, ein Gericht möchten schon gerne wissen, wie ein solcher Prozentsatz zu Stande kommt), bedarf es plausibler und auch für Laien nachvollziehbarer Substantiierungen, die Fritsch (23) entwickelt hat. Die nachstehende Abbildung (24) visualisiert das Taxationsprinzip.

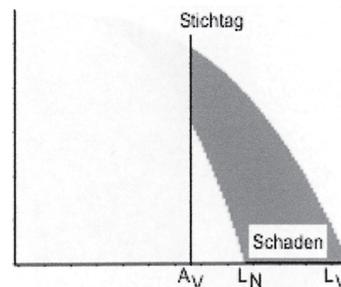


Abbildung: Grafische Darstellung des Taxationsprinzips zur Ermittlung der prozentualen Höhe von Funktionsverlust (2), gemessen am Gehölzsachwert vor dem Schaden nach FRITSCH.

Im Prinzip vergleicht man zum Stichtag (AV = Alter vor dem Schadensereignis) die Sachwertkurven des Gehölzes LV (= Lebenserwartung vor dem Schadensereignis) mit LN (= Lebenserwartung nach oder aufgrund des Schadensereignisses). Die Differenz wird in der vorherigen Abb. flächenmäßig dargestellt. Sie lässt sich relativ einfach, mit ausreichender Sicherheit durch Verhältnisrechnung, in einem Prozentsatz, gemessen am Sachwert eines Baumes ausrechnen (25).

- 21) Schulz, H.-J.: Stand der Technik der Gehölzwertermittlung, Teil I, WF 2005, 80; wie vor, Teil II, WF 2005, 144.
- 22) In diesem Zusammenhang wird (meist von Unkundigen) angewendet, niemand könne beim Lebewesen Baum belastbare Lebenszeiträume angeben. Zuzustimmen ist diesen Kritikern, dass man – so wie dies Ärzte hinsichtlich der Lebenserwartungsprognosen ihrer Patienten unmöglich ist – nicht Genauigkeiten von einzelnen oder halbdekadischen Jahreszahlen angeben kann. Jedoch sind Zeitraumangaben in dekadischen Spannen aufgrund der Baumart, des Standorts, des Umfangs der Beschädigung etc. durchaus möglich. Erfahrung, empirische Untersuchungen und Literaturangaben versetzen Gutachter in die Lage, (kalkulatorisch belastbare) Zeitspannen anzugeben.
- 23) Fritsch, M.: (= La Rosa-Perez, M.) Praktische Lösung unterschiedlicher Altersverläufe bei Gehölzen für die Wertermittlung, Humboldt-Universität Berlin, 2001
- 24) Aus FLL-Vordruck B – Teil- oder Totalschadensermittlung – FLL (a. a. O.), Februar 2005.
- 25) Individuelle Berechnung oder Ablesen aus Tabellen ist möglich.

Die Bestimmung des Funktionsverlustes (2) steht im Einklang mit dem Anforderungsprofil hinsichtlich der Quantifizierung von „Gehölzwerten und ihre Wirkung auf den Grundstückswert“, wie es der BGH 1992 (a. a. O.) skizziert. Es ist eine Schätzung, die die gebotene Anwendung von § 287 ZPO zulässt. Das Ergebnis ist

- nachvollziehbar und in sich schlüssig.
- Es beinhaltet sachentsprechende, umfassende, an allgemeinen Beurteilungsgrundlagen ausgerichtete Prinzipien, die das richtige Verständnis von Eigentum widerspiegeln und
- fußt auf einer Wertermittlung, die die werterheblichen Faktoren berücksichtigt.

4. Ergebnis der Würdigung der Entscheidung des Berufungsgerichtes

Die berufsgerichtliche Entscheidung hält einer fachlichen Würdigung nicht stand, wenn sie die schadensbedingten Kosten für die Sofortmaßnahmen und die zukünftigen Pflegemaßnahmen der Klägerin zuspricht, den Umstand aber, dass die Bäume jedoch gravierende Vitalitäts- und damit Funktionseinbußen erlitten haben, nicht für schadenersatzpflichtig hält. Suboptimaler, vom Berufungsgericht eingeholter sachverständiger Rat mag dazu beigetragen haben. Wieso ein Grundstück mit in Vitalität und Lebenserwartung reduzierter Bäume mit potentieller Standsicherheits- und Bruchgefährdung denselben Wert haben soll, wie das gleiche Grundstück mit unbeeinträchtigten Bäumen vorher, verrät der im Gerichtsauftrag tätige Sachverständige, Prof. Dr. S. nicht. Für den Sachverständigen ist allein die Bebaubarkeit des Grundstücks Wertbasis. Dass unzählige Bürger Grundstücke besitzen, dort Gärten anlegen und diese als Wert betrachten, ohne eine eventuelle Bebauung des Grundstücks in Betracht zu ziehen, hat der Gutachter offenbar nicht berücksichtigt und abgewogen.

5. Zur Entscheidung des Bundesgerichtshofes

Der BGH nennt Grundsätzliches. In der Beurteilung der fallspezifischen Fakten ist er wegen Tatrichterentscheidung gehindert. Trotzdem finden sich richtungweisende Postulate.

- Der BGH bestätigt das Sachwertverfahren für Gehölze (= Methode Koch), so dass für diese Fälle seit dem „Kastanienbaumurteil“ eine homogene, fast 30-jährige Rechtsprechung existiert.
- Hinsichtlich der Anwendung des Sachwertverfahrens in Teilschadensfällen, stellt der BGH fest: *„Die Frage bedarf auch jetzt keiner Entscheidung.“*
- *„Die Beschädigung eines Baumes kann nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes auch dann zu einer Wertminderung des Grundstücks führen, wenn sich sein Verkaufswert hierdurch nicht verändert hat (...).“*
- *„Auch der Teilschaden eines Baumes ohne Totalverlust kann indes nach der von Koch für die Berechnung einer Wertminderung eines Grundstücks entwickelten und von dem Bundesgerichtshof grundsätzlich auch anerkannten Berechnungsmethode zu einer dauerhaften Wertminderung des Grundstücks führen.“*
- *„Ansatzpunkt für die Ermittlung eines Minderwertes des Grundstücks kann nach der von Koch begründeten Methode der Verlust wesentlicher Funktionen des beschädigten Baumes für das Grundstück [...] sein.“*
- Die „Verkrüppelung“ eines Baumes, seine „Verunstaltung“ sowie „äußerlich sichtbare Veränderungen, Einbuße an Vitalität“ und ein „Funktionsverlust für das Grundstück“ können zu einer Wertminderung für das Grundstück führen.
- Schadenersatzpflichtig ist der aus der Kappung des Wurzelwerkes resultierende erhöhte Pflegeaufwand.
- Für die Schadensposition „Kosten der vorzeitigen Ersatzinvestition“ bleibt kein Rechtsraum (26), denn dies „[...] liefe auf eine nicht gerechtfertigte Doppelentschädigung hinaus.“
- Der BGH stellt fest, dass es keinen Ersatz für einen Nutzungsausfall von Bäumen gibt. Damit werden auch indirekt die Ziergehölzhinweise (ZierH) (27) des Bundesfinanzministeriums (BMF) für unzulässig erklärt. Koch (28) und der Autor (29) haben die ZierH schon vor langer Zeit kritisiert und nachgewiesen, dass die ZierH auch wegen „Taxation mit Nutzen“ rechtlich nicht belastbar sein dürften. Der BGH stellt fest: *„Ersatz eines Nutzungsausfalls kommt nur bei Sachen in Betracht, auf deren ständige Verfügbarkeit die eigenwirtschaftliche Lebenshaltung angewiesen ist. [...] Das ist bei dem Ausfall von Bäumen nicht der Fall.“*

6. Ergebnis

Im Ergebnis finden die Grundlagen und die Wertermittlungsprinzipien, fixiert in den Fachnormen des Berufsstandes, z. B. der FLL-Richtlinie „Gehölzwerte 2002“, insofern Bestätigung, weil sie im Einklang mit dem vom BGH judizierten Anforderungsprofil von Baumtotal- und Teilschäden und Konsequenzen daraus für ein Grundstück stehen. Für die Taxationspraxis von Schutz- und Gestaltungsgrün ergeben sich keine grundlegenden Neuerungen, obwohl dies teilweise kolportiert wird. Zukünftig sollte es Aufgabe der Gutachter sein, die Konsequenzen um gravierende Wurzelverluste im Schadensfall den Instanzgerichten nachvollziehbar vor Augen zu führen. Den „Ziergehölzhinweisen des BMF“, die primär Ertragswertrechnung praktizieren und deren Berechnungsgrundlage der Nutzen eines Gehölzes ist, dürfte nach dieser Entscheidung eine rechtliche Basis fehlen.

- 26) Dies steht im Einklang mit der FLL-Gehölzwertermittlungsrichtlinie (a. a. O.) und den FLL-Vordrucken, die diesen seinerzeit noch von Koch entwickelten Schadenspositionen ersatzlos gestrichen haben.
- 27) 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.
- 28) Koch, W. (1987-B): Forschungsauftrag „Niedrige Gehölzwerte“, Wertermittlungsforum (WF) 1987, 22, SVK-Verlag, Erndtebrück.
- 29) Schulz, H.-J. (1989): Neue Wege der Gehölzwertermittlung, Das Gartenamt 1989, 142; siehe auch Schulz, H.-J. (1997), in: Dujesiefken, D., Kockerbeck, P. (Hrsg.), Jahrbuch der Baumpflege 1997: Gehölzwertermittlung nach der Methode Koch – die Entwicklung bis heute, Seite 7 ff., Thalacker Verlag; Schulz, H.-J. (2001): Ziergehölzhinweise (ZierH 2000) im Vergleich zur Methode Koch, Agrarrecht (AgrarR) S. 233 ff.