

Anleitung zu ARBOTAX

Praktische Hinweise zur FLL-konformen Baumwert- und Baumschadenberechnung

Gehölzwertermittlung nach der Methode Koch

Zu Ziffer 1. Wertermittlungsanlass

Den Baumwert gibt es nicht. Man kann sich auch nicht unter einen Baum stellen und mit einer Wertermittlung beginnen. Jede Gehölzwertermittlung hat einen konkreten Anlass, der vorab genannt werden muss. Dabei sind unterschiedliche rechtliche Vorgaben zu beachten, je nachdem ob es um Schadensersatz, den häufigsten Fall, geht oder aber um Entzug - wie beispielsweise Enteignung bei Straßenverbreiterungen - oder um eine reine Verkehrswertermittlung z.B. im Rahmen von Verkäufen. Die Überlegung, dass der Geschädigte Anspruch auf möglichst baldige Behebung des Schadens (im Rahmen des Zumutbaren) hat, kann beispielsweise bei der Enteignung nicht angestellt werden. Hier geht es darum, dass der Betroffene bildhaft (nicht in der Wirklichkeit) so gestellt wird, dass er sich eine gleichwertige Sache besorgen könnte. Das spielt beispielsweise bei der Wahl der Pflanzgröße unter Umständen eine Rolle.

Die Daten des anstehenden Wertermittlungsfalles sind zur Nachvollziehbarkeit lückenlos einzutragen. Allerdings ist es nicht Aufgabe des Sachverständigen, den Verursacher des Schadens zu ermitteln, so dass diese Position in vielen Fällen unausgefüllt bleiben kann. In Rechtsstreitigkeiten soll auch das Aktenzeichen genannt werden. Bei mehreren Ortsbesichtigungen sind diese einzutragen.

Zu Ziffer 2. Gehölz

Das Gehölz muss mit dem deutschen und dem botanischen Namen genannt werden. Der Standort muss nachvollziehbar beschrieben werden, was in der freien Landschaft oder an entlegenen Plätzen Mühe machen kann. Höhe und Kronenbreite müssen bei größeren Gehölzen nicht zentimetergenau festgelegt werden, aber der Stammumfang sollte möglichst genau in 1 m Höhe gemessen werden, bei gefällten Bäumen an der Schnittstelle unter Angabe der Höhe, sofern noch Baumstümpfe vorhanden sind.

Das Alter am Standort enthält nicht das Alter in der Baumschule. Bei der Lebenserwartung - als Grundlage für die Berechnung der Alterswertminderung - ist von der Gesamtlebenserwartung der Gehölzart unter den gegebenen Verhältnissen auszugehen *und nicht von der durch Standortfehler und andere Mängel verkürzten Gesamtlebenserwartung des zu beurteilenden Gehölzes.*

Die Festlegung der im FLL-Vordruck zur Gehölzwertermittlung so genannten „konkreten“ Reststandzeit ist erst im Rahmen einer späteren Teilschadenberechnung notwendig. Dann erst kommt es sowohl auf

die durch vorhandene Mängel u. U. bereits verkürzte Reststandzeit des zu beurteilenden Gehölzes vor dem Schaden als auch auf die durch den Schaden weiter verkürzte Reststandzeit an.

Zu Ziffer 3. Kosten der Pflanzung

Die Ausgangsgröße als entscheidendes Element der Gehölzwertermittlung darf nicht schematisch gewählt werden, sondern verlangt großes Fachwissen nicht nur in Bezug auf Baumschulqualitäten, Standortansprüche und Verwendungsmöglichkeiten. Es gibt in Fachkreisen durchaus eine Verkehrsauffassung darüber, welche Pflanzgröße an welchem Standort aus welchem Anlass zu pflanzen ist. (OLG Düsseldorf, Ur. v. 12.12.1996, NJW-RR 1997, 856)

Die Ausgangsgröße, d. h. die Pflanzgröße, und später die Herstellungszeit bestimmen maßgeblich die Höhe der Herstellungskosten, so dass diese beiden Positionen besonders sorgfältig zu prüfen und zu bestimmen sind. Dabei ist es ein Irrtum zu glauben, dass kleine Pflanzgrößen sich im Ergebnis durch längere Herstellungszeiten ausgleichen. (Ein hohes Ausgangskapital verzinst sich viel schneller zu großen Beträgen als ein geringes Ausgangskapital in langen Zeiträumen)

Maßgebend sind im Übrigen stets die gegenwärtigen Preisverhältnisse und nur die aktuellen Katalogpreise der marktführenden Baumschulen, auch wenn der Schaden bereits einige Jahre zurückliegt.

Rabatte werden nur bei Gehölzen auf öffentlichem Grund berücksichtigt, und hier nur in Höhe von 25 % wie in den M- und S-Tabellen der FLL-Gehölzwerte 2002. Im Rahmen der Ermittlung der gewöhnlichen Herstellungskosten über lange Zeiträume hinweg ist eine kurzfristig wechselnde tatsächliche Marktsituation wie derzeit mit ruinöser Rabattgewährung nicht entscheidend. Im privaten Bereich sind Rabatte erst dann zu berücksichtigen, wenn sie generell an den Auftraggeber weiter gegeben werden, und zwar über einen langen Zeitraum hinweg. Die FLL Gehölzwerte 2002 enthalten dementsprechend in den V- und K-Tabellen noch keinen Rabattabzug.

Für die Pflanzkosten und Pflegekosten gibt es Richtwerte in den Tabellen 5.1 bis 5.4 der FLL-Richtlinien oder auch in den Tabellen 27 bis 29, wobei diese wie alle anderen Richtwerte stets auf ihre Übertragbarkeit auf den konkreten Fall überprüft werden müssen.

Da die FLL- Richtwerte die Mehrwertsteuer von derzeit 16 % bereits enthalten, muss diese vor Übernahme von Tabellenwerten in den Vordruck wieder herausgerechnet werden (dividiert durch 1.16). In ARBOTAX werden Nettowerte ohne Umsatzsteuer und Bruttowerte mit Umsatzsteuer automatisch richtig ausgewiesen und damit die häufigen Fehler der Anwender vermieden, welche die FLL-Tabellenwerte - mit der darin enthaltenen Umsatzsteuer - übernehmen und anschließend die Umsatzsteuer nochmals hinzurechnen.

Das gilt ebenso für die Transportkosten. Diese werden gesondert berechnet. Geht es um 2 oder 3 Gehölze am gleichen Standort, so sind die Transportkosten nur einmal einzusetzen bzw. bei getrennter Wertermittlung der 2 oder 3 Gehölze durch 2 oder 3 zu dividieren.

Zu Ziffer 4. Kosten der Anwachszeit

Die Anwachszeit in der Gehölzwertermittlung ist nicht mit der Zeit der DIN-Fertigstellungspflege identisch. Sie beträgt in der Regel drei Jahre, kann beispielsweise bei Pioniergehölzen an günstigen Standorten aber auch kürzer oder an extremen Standorten in Ausnahmefällen auch länger sein. Die Richtwerte in den FLL-Tabellen zu den Kosten der Anwachspflege sind wie alle Richtwerte im Einzelfall zu überprüfen.

Zu Ziffer 5. Risiko

Das Risiko wird in einem Prozentsatz berechnet, der sich auf alle bis zum Anwachsen des Gehölzes entstandenen Herstellungskosten bezieht. Auch zum Risiko geben die Tabellen 5.1 bis 5.2 Richtwerte an, die auf ihre Geltung für den Standort im Einzelfall zu prüfen sind.

Zu Ziffer 6. Herstellungskosten des angewachsenen Schutz- und Gestaltungsgrüns

Das Ergebnis der in den Ziffern 3, 4 und 5 errechneten Kosten ist die Ausgangsposition der Wertermittlung und übersteigt stets die reinen Gehölz- und Pflanzkosten (Ziffer 1).

Zu Ziffern a. und b. unter Ziffer 6. - weitere Herstellungszeit

Die weitere Herstellungszeit ist in den seltensten Fällen mit dem tatsächlichen Alter des Gehölzes am Standort identisch, sondern sie muss unter sorgfältiger Abwägung der Funktion und der Wachstumsbedingungen des zu beurteilenden Gehölzes ermittelt werden. Hierzu sind besondere fachliche Kenntnisse erforderlich sowohl hinsichtlich der Baumschulqualität (Klemp, Die Pflanzgröße von Gehölzen als wesentliches Element der Gehölzwertermittlung, FH Osnabrück) als auch des weiteren Wachstumsverlaufs der Gehölze (Beterams, Planungshilfen, Geldern). Die Frage lautet: Wie lange braucht das angewachsene Gehölz in seiner Größe, um die zum Zeitpunkt der Wertermittlung gegebene Funktion des zu beurteilenden Gehölzes an dieser Stelle zu erfüllen? Die weitere Herstellungszeit enthält nicht die Anwachsjahre, weil in diesen kein nennenswerter Zuwachs erfolgt.

Unter **Ziffer a.** werden die Zinskosten ermittelt, denn die in Ziffer 6 ermittelten Kosten des angewachsenen Gehölzes sind wie alle Herstellungskosten im Sachwertverfahren heute mit 4 % im Jahr für die Dauer der weiteren Herstellungszeit zu verzinsen (Der Sachverständige 2002, 16; Agrarrecht 2002, 145 und FLL Gehölzwerte 2002).

Unter **Ziffer b.** werden die Pflegekosten und das verbleibende Risiko während der weiteren Herstellungszeit ermittelt. Die Kosten der weiteren Herstellungspflege können von Jahr zu Jahr unterschiedlich sein. Um die Berechnung zu vereinfachen wird hier ein jährlicher Pauschalbetrag eingesetzt, der gleichzeitig das bei einem Gehölz fortwährend bestehende Risiko des vorzeitigen Absterbens enthält. Dieses Risiko ist nach dem Anwachsen allerdings gering, und die Herstellungspflegekosten liegen in der Regel deutlich unter den Anwachspflegekosten. Auch hier geben die FLL-Tabellen in den Tabellen 5.1 bis 5.4 Hilfestellung bei der Bestimmung der Kosten.

In ARBOTAX wird zur weiteren Vereinfachung bei den weiteren Herstellungspflegekosten nur ein Gesamtbetrag - einschließlich Umsatzsteuer - eingesetzt, weil eine Aufschlüsselung in Pflege- und Transportkosten angesichts der geringen Höhe der Beträge nicht sinnvoll erscheint.

Zu Ziffer 7. Herstellungskosten nach weiteren x Herstellungsjahren

Dieses Ergebnis beinhaltet nur die reinen **Herstellungskosten** des zu beurteilenden Gehölzes ohne Berücksichtigung des tatsächlichen Gehölzzustandes. Dieses Ergebnis sollte mit den entsprechenden **Tabellenwerten**, die ebenfalls nur die reinen Herstellungskosten enthalten, verglichen werden, aber nur zur Orientierung, denn der errechnete Herstellungswert Wert wird in der Regel nicht identisch sein und entweder unter oder aber über dem Tabellenwert liegen. Der Vergleich dient auch nur dazu, die eigenen Ansätze eingehend bzw. nachvollziehbar zu begründen.

Es muss immer wieder betont werden, dass auch die FLL-Tabellen nur reine Herstellungskosten - eines optimal entwickelten Gehölzes – enthalten, also keine Gehölzwerte bzw. Baumwerte (wie fälschlicherweise im Kommentar zu § 251 BGB von Palandt/Heinrichs unterstellt wird).

Tabellenwerte sind keine Baumwerte.

Darauf wird schon seit langem hingewiesen (Koch, Aktualisierte Gehölzwerttabellen, Bäume und Sträucher als Grundstücksbestandteile an Straßen, in Parks und Gärten sowie in der freien Landschaft einschließlich Obstgehölze, Verlag Versicherungswirtschaft e.V. Karlsruhe, 3. Auflage Auszug 1997, bearbeitet von Breloer und Heft 1 der Reihe Bäume und Recht, Was ist mein Baum wert? – Ein Ratgeber für Laien und Fachleute, Thalacker Braunschweig, 4. Aufl. 2002).

Zu Ziffer 8. Alterswertminderung

Es ist streng zu unterscheiden zwischen der Alterswertminderung und den übrigen Wertminderungen, die dann nicht auch auf das Alter (wie u. U. Totholz) zurückzuführen sein dürfen. Die übrigen Wertminderungen werden erst nach dem Abzug der Alterswertminderung vom Herstellungswert berücksichtigt.

Das Alter A im Sinn der Alterswertminderung wird durch Abzug der Anwachszeit und der weiteren Herstellungszeit (aus den Ziffern 4 und 7) vom Alter am Standort ermittelt, denn vor Ablauf der Herstellungszeit kann die Alterswertminderung noch nicht beginnen. Das Gleiche gilt für die Lebenserwartung L im Sinn der Alterswertminderung. Die Abschreibung nach der Hyperbelformel von

Bewer A^3 / L^3 gibt den bei den meisten Gehölzen anzutreffenden altersbedingten Wertabfall wieder und ist daher die Regel-Abschreibung. Es gibt aber durchaus Besonderheiten, die eine andere Abschreibung erfordern können.

Zu Ziffer 9. Wertminderungen wegen Mängel und Schäden

Die übrigen Wertminderungen können beschrieben werden, dürfen aber nicht mit einzelnen Prozentpunkten belegt und dann durch deren Addition erfasst werden. Der Zustand des Baumes kann nur ganzheitlich betrachtet werden. Die verschiedenen Mängel sind unter Berücksichtigung der Funktion durch einen einzigen Prozentsatz zu erfassen und werden von dem um die Alterswertminderung bereinigten Wert abgezogen.

Die FLL-Tabellen 32.1 bis 32.3 versuchen, Hilfestellung bei der Festlegung von Wertminderungssätzen zu geben. Diese Tabellen unterscheiden nach Verlusten von Kronenteilen, Wurzelteilen und Rindenteilen. Im Gegensatz zu früheren Tabellen unterscheiden sie auch nach ringporigen und zerstreutporigen Baumarten, nach Abschottungsvermögen und Zeitpunkt der Verletzung. Sie sind aber eher zur Überprüfung von Ergebnissen einer Teilschadenberechnung, also von neuen Schäden, gedacht. Für Vorschäden, deren Zeitpunkt und Ablauf in der Regel nicht bekannt ist, sind sie nur sehr bedingt heranzuziehen. Bei bereits vorliegenden Stammschäden kann beispielsweise auch nicht lediglich die Breite der Wunde ins Verhältnis zum Stammumfang an gleicher Stelle gesetzt werden und dann aus den Wertminderungstabellen die Wertminderung in Prozentsätzen vom Baumwert abgelesen werden. Jeder Schaden ist als Einzelfall zu beurteilen, der Grad seiner Schwere kann nicht mit einem Maßband bestimmt werden. (s. zu Ziffer 12)

Zu Ziffer 10. Sachwert des Gehölzes

Dieses Ergebnis gibt den Sachwert des Gehölzes zum Stichtag wieder. Nur in besonderen Fällen bedarf dieser Sachwert einer Ableitung zum Verkehrswert.

Bei Totalschäden ist zu beachten, dass der Schadensersatzanspruch des Geschädigten nicht nur den hier ermittelten Gehölzwert umfasst, sondern auch die Kosten der Entfernung des zerstörten Gehölzes und je nach Fallgestaltung die Kosten des erforderlichen Gutachtens (LG Flensburg, Urt. v. 30.1.2003, Breloer, Teure Wurzelabgrabungen an Straßenbäumen, Stadt + Grün, 2/2005, 59).

Die Gehölzwertermittlung, wie sie in ARBOTAX als Vereinfachung der fünfseitigen alten Vordrucke von Werner Koch seit Jahren praktiziert wird, ist von der FLL in ihren Vordrucken und in ihrem Computerprogramm SuGprog übernommen worden.

Als Erweiterung wurde jetzt lediglich der Fahrtkostenanteil bei Pflanz- und Pflegekosten gesondert ausgewiesen, was auch in ARBOTAX eingeführt wurde.