

Neues BGH Urteil bestätigt die Methode Koch

In seinem Urteil vom 25. Januar 2013 nimmt der BGH Bezug auf die Methode Koch und bestätigt, neben der bereits bekannten Eignung der Methode Koch zur Ermittlung der Wertminderung eines Grundstücks bei Gehölz-Totalschäden, die Anwendbarkeit der von Werner Koch entwickelten Teilschadensberechnung für Gehölze, die nicht zerstört, jedoch beschädigt wurden. Zudem bezeichnet der BGH die Einwände in dem Rechtskommentar Palandt/Grünberg als unzutreffend. Darüber hinaus stellt der BGH fest, dass die Schadensbemessung durch die Anwendung der Methode Koch der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken, vom 19. Mai 2010 (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV, BGBl. I S. 639), in keinsten Weise entgegen steht.

Der Leitsatz des aktuellen BGH Urteils lautet wie folgt (BGH-Urteil vom 25.1.2013 - V ZR 222/12):

„Auch wenn ein Gehölz oder ein Baum nicht zerstört, sondern nur beschädigt wird (hier: Thujenabpflanzung), kann die dadurch entstandene Wertminderung des Grundstücks im Grundsatz nach der "Methode Koch" berechnet werden. Die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 stehen dem nicht entgegen.“

Die wichtigen, nachfolgend zitierten Kernaussagen des Urteils spiegeln den Leitsatz des aktuellen Urteils folgerichtig wider und bestätigen hierbei u.a. die intensive und vorausschauende Arbeit von Werner Koch.

Kernaussagen des aktuellen BGH Urteils zur Methode Koch:

Allerdings komme es nicht darauf an, ob sich die Anpflanzung als solche werterhöhend auswirke. Vielmehr habe ein Wertvergleich des Grundstücks einerseits mit verstümmelter und andererseits mit intakter Thujenbepflanzung zu erfolgen. Die danach entstehende Wertminderung sei ebenso wie bei einem Totalverlust von Gehölzen nach der 'Methode Koch' zu ermitteln.

Die Wertminderung kann nach der ständigen, höchstrichterlichen Rechtsprechung anhand der sogenannten 'Methode Koch' berechnet werden. Bei dieser Wertermittlungsmethode handelt es sich um ein modifiziertes Sachwertverfahren.

..., ist die Methode Koch auch in Fällen der Teilschädigung geeignet, um den Minderwert zu errechnen. Bei dem unbefugten Beschneiden von Pflanzen sei eine angemessene Wertminderung für die Zeit bis zu dem Nachwachsen zu berechnen.

Die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 19. Mai 2010 (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV, BGBl. I S. 639) steht der Schadensbemessung nach der Methode Koch nicht entgegen.

Maßgeblich ist bei einem Gehölzschaden – anders als bei bloßen Verkehrswertermittlungen von Grundstücken – der Vergleich zwischen dem Zustand des konkreten Grundstücks vor und nach dem Eintritt des Schadensereignisses. **Diese Differenz kann im Regelfall nicht durch das Vergleichs- und Ertragswertverfahren, sondern nur durch ein auf die spezielle Fragestellung zugeschnittenes Sachwertverfahren bemessen werden; dazu dient die ‘Methode Koch’ sowohl bei einer Zerstörung als auch bei einer Beschädigung.** Hiernach ist der Zeitwert des beschädigten Gehölzes zu ermitteln, also der in der Vergangenheit für die Aufzucht erforderliche Aufwand. Richtigerweise ist eine Kapitalisierung vorzunehmen; denn es geht gerade nicht um einen erst zukünftig anfallenden Aufwand (unzutreffend daher Palandt/Grünberg, aaO, § 251 Rn. 12).

Mit diesem richtungsweisenden und von vielen Gehölzsachverständigen lange erwarteten Grundsatzurteil wird die richtungsweisende Entwicklung der ‘Methode Koch’ durch ihren Namensgeber Werner Koch bestätigt, sowie die auf seiner Vorarbeit beruhenden Folgearbeit von Ass. jur. Helge Breloer, Dr. H.J. Schulz u.a. entsprechend gewürdigt. Bleibt zu hoffen, dass dieses Urteil die Akzeptanz der Methode Koch weiter erhöht und deren zunehmenden Verbreitung der abnehmenden Wertschätzung von Grün in unserem urbanen Umfeld entgegensteuert.

Marc Wilde und Marko Wäldchen im Frühjahr 2013