

Definition der Methode Koch seit der ImmoWertV

Die Wertermittlung von Bäumen und Sträuchern als Schutz- und Gestaltungsgrün erfolgt seit 1975 nach der **Methode Koch**, die auf dem Sachwertverfahren der Grundstückswertermittlung basiert. (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, 2. Auflage 1987, 3. Auflage Auszug 1997, bearbeitet von Breloer, 3. Auflage 2001, bearbeitet von Hötzel/Hund, **heute fortgeführt in der FLL-Richtlinie, Richtlinie für die Wertermittlung von Schutz- und Gestaltungsgrün, Baumschulpflanzen und Dauerkulturen, Teil A: Schutz- und Gestaltungsgrün, Ausgabe 2002, Neuauflage 2011**)

Der **Methode Koch** liegt das **Sachwertverfahren** der Wertermittlungsverordnung von 1972 zugrunde, das in Anlage 2 zu § 15 Abs. 3 WertV 72 noch zutreffend die Gartenanlagen und Pflanzungen den Außenanlagen, also den baulichen Anlagen, zuordnete. Damit konnte Schutz- und Gestaltungsgrün nach dem damaligen Bundesbaugesetz (§ 143 b Abs. 1 BBauG) nicht im Bodenwert enthalten sein. Auch heute schreibt § 196 Abs. 1 BauGB für bebaute Grundstücke vor, dass Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln sind, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Bereits nach der WertV 88 sollte Schutz- und Gestaltungsgrün keine bauliche Anlage mehr sein und sich bei üblichen Zier- und Nutzgärten einer eignen Wertermittlung entziehen, also bereits im Bodenwert enthalten sein. Die ImmoWertV 2010 sieht dies nunmehr quasi als Regelfall vor, indem sie das seit Jahrzehnten bewährte und bekannte Sachwertverfahren überraschend ändert, womit die Wertermittlung von Schutz- und Gestaltungsgrün (ebenso wie aller übrigen Teile der Außenanlagen) bewusst ausgeklammert wird. Eine Anwendung der Methode Koch auf dieser Grundlage wird damit unmöglich gemacht.

Aber die seit 35 Jahren in der Praxis bewährte und von der Rechtsprechung in zahllosen Urteilen anerkannte Methode Koch kann nicht durch eine Verordnung ausgehebelt werden.

Die ImmoWertV ist nur für die Gutachterausschüsse bindend, nicht jedoch für Gerichte und Sachverständige. Die Verordnung trägt zwar als solche die Vermutung der Richtigkeit in sich. Diese Vermutung der Richtigkeit ist jedoch widerlegbar und wurde inzwischen auch mit fachlich belastbarer Begründung widerlegt. (H.-J. Schulz, in www.fll.de und in www.methodekoch.de)

Die Methode Koch wurde vom Bundesgerichtshof in dem bekannten Kastanienbaumurteil vom 13.5.1975 (NJW 1975, 2061 u. VersR 1975, 1047) in allen Einzelheiten für Schadensersatzfälle anerkannt und später wieder durch Beschluss des BGH vom 7.3.1989 (VersR 1989, 976) bestätigt. Dem ist die überwiegende Rechtsprechung trotz der gegenteiligen Ansicht von Palandt (Breloer, Die Methode Koch im Rechtsprechungskommentar, DS - Der Sachverständige, Beck Verlag 2005, 217 ff.) bis heute gefolgt. Seit dem Urteil des BGH vom 15.10. 1999 (NJW 2000, 512), in dem der BGH unter Bezug auf die beiden erstgenannten Entscheidungen die Methode Koch erneut bestätigt hat, und nach der Wiederholung in seinem letzten Urteil vom 27.1.2006 (NJW 2006, 1424; NuR 2006, 592; DS 2006, 196; WF 2006, 65) ist jetzt von einer ständigen Rechtsprechung des BGH zur Methode Koch auszugehen.

Danach sind Bäume und Sträucher wesentliche Bestandteile des Grundstücks (§ 94 BGB), so dass nicht der Schaden z. B. am Baum, sondern nur die dadurch entstandene Grundstückswertminderung ersetzt werden kann, und diese wird nach Ansicht des BGH durch die Methode Koch zutreffend ermittelt.

Die Methode Koch stellt bei Anpflanzungen, d. h. Schutz- und Gestaltungsgrün, in erster Linie darauf ab, welche **F u n k t i o n** sie für das betreffende Grundstück (nicht für das Nachbargrundstück, die Umgebung oder das Landschaftsbild) haben. Sind die Kosten, die bei der Pflanzung einer gleichen Gehölzgröße entstehen (Naturalrestitution), unverhältnismäßig, so kann der Schaden nicht nach § 249 BGB anhand der Herstellungskosten einer vergleichbaren Gehölzgröße ermittelt werden, sondern es ist Wertersatz gemäß § 251 BGB, und zwar nach der Methode Koch, zu berechnen. Dabei werden zur Ermittlung der Herstellungskosten die Kosten zugrunde gelegt, die bei der Pflanzung in der jeweils üblichen und angemessenen Größe entstehen. In diesem Fall ist jedoch die Herstellungszeit, die das gewählte Gehölz bis zu seiner Funktionserfüllung (nicht zu verwechseln mit dem Alter des Baumes) benötigt, in die Wertermittlung einzubeziehen. Dies geschieht - wegen der Betrachtung der Herstellung in der Vergangenheit - durch Verzinsung aller Herstellungskosten während der gesamten Herstellungszeit, und zwar zu einem Zinssatz von 4 %. (www.methodekoch.de) Dies betrifft die Kosten des gewählten Gehölzes, seiner Pflanzung und Anwachspflege sowie des Anwachsisikos ebenso wie die während der Herstellungszeit anfallenden Pflegekosten und das verbleibende Risiko. Dabei ist stets von gegenwärtigen Preisverhältnissen auszugehen. Alle Kosten nach der Funktionserfüllung gehören nicht mehr dazu, denn danach handelt es sich um Unterhaltungskosten.

Der so im Rahmen des Grundstückswertes und der Funktion des Gehölzes für das Grundstück ermittelte Herstellungswert gilt allerdings nur für eine einwandfrei gelungene Pflanzung an einem optimalen Standort. Von diesem Wert sind alle unter Umständen vor dem Schadenseintritt gegebenen

Wertminderungen wegen Alters oder sonstiger Mängel in Abzug zu bringen. Erst danach ergibt sich der Sachwert des Baumes, der zugleich die Wertminderung des Grundstücks in Schadensersatzfällen beziffert.

Diese Grundsätze gelten auch für Straßenbäume (auf Grundstücken ohne Verkehrswert), wie vom BGH im genannten Kastanienbaumurteil (die Kastanie stand in einer Allee in Berlin) und in ständiger Rechtsprechung anerkannt ist.

Zur Veranschaulichung der Wertermittlung nach der Methode Koch dient das Schaubild in Anlehnung an die Aktualisierten Gehölzwerttabellen von Werner Koch mit den einzelnen Wertermittlungsschritten.

Anmerkung: Es ist zu beachten, dass es in der Gehölzwertermittlung **keinen Mehrwertsteuerabzug** gibt, weil die Methode Koch, wie der BGH schon im Kastanienbaumurteil festgestellt hat, den Schaden nach § 251 BGB und nicht nach § 249 BGB ermittelt. Auf § 251 BGB findet die Mehrwertsteuerregelung des § 249 II 2 BGB anerkanntermaßen keine Anwendung. (Breloer, Die Mehrwertsteuer in der Baumwert- und Baumschadenberechnung, DS - Der Sachverständige, Beck Verlag, 5/2004, 129)

Gehölzwertermittlung nach der Methode Koch

Die einzelnen Wertermittlungsschritte

HAUPTPUNKTE

A FUNKTION?

Welche Funktion hat das Gehölz?

B Ausgangsgröße?

Welche Gehölzgröße ist aufgrund der jeweiligen Funktion zur Herstellung zu wählen?

C Herstellungszeit?

Festlegung des Zeitraums der Herstellung.

Wie viele Jahre braucht das gepflanzte und angewachsene Gehölz, um seine Funktion zu erfüllen?

D Wertminderungsgründe?

Liegen Wertminderungen wegen Alters, Schäden oder Mängeln vor?

E Welcher Schaden ist eingetreten?

Totalschaden oder Teilschaden?

Bleibender oder vorübergehender Teilschaden?

(= Funktionsverlust und Behandlung während der gesamten Reststandzeit oder Funktionsverlust und Behandlung nur vorübergehend?)