

# Neue ImmoWertV ändert Methode Koch nicht

Von Helge Breloer

*Beim 28. Treffen zur Methode Koch am Runden Tisch am 5. Juni 2010 im Baumzentrum in Tecklenburg ging es in erster Linie um die neue Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), die am 1. Juli 2010 in Kraft tritt, und ihre Bedeutung für die Methode Koch.*

## Sachwertverfahren Methode Koch

Nach der neuen ImmoWertV sollen Gartenanlagen in der Regel bereits im Bodenwert enthalten sein und damit nicht mehr gesondert berechnet werden können. Im Vorfeld des Inkrafttretens der Verordnung hatten sich alle grünen Verbände und in einem Großeinsatz Dr. H.-J. SCHULZ aus Düsseldorf für eine Korrektur der ImmoWertV eingesetzt, deren erklärtes Ziel es ist, der Methode Koch die Grundlage zu entziehen. Die Methode Koch ist nach Ansicht der Grundstückswertermittler wie KLEIBER (GuG 3/2010, 16) jetzt kein „verordnungskonformes Sachwertverfahren“ mehr.

Die Methode Koch ist und bleibt jedoch ungeachtet dessen das 1972 von WERNER KOCH entwickelte Sachwertverfahren zur Wertermittlung von Schutz- und Gestaltungsgrün. 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 Gebiete vor, „Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre“.

H. Breloer, Ass. jur. und  
Baumsachverständige,  
Dozentin auf den Fach-  
gebieten Verkehrssi-  
cherheit, Nachbarrecht,  
Wertermittlung und  
Gutachterwesen.



Helge Breloer  
Helge.Breloer@t-online.de

Bereits nach der WertV 88 sollte Schutz- und Gestaltungsgrün keine bauliche Anlage mehr sein und sich bei üblichen Zier- und Nutzgärten einer eigenen Wertermittlung entziehen, also entgegen § 196 Abs. 1 BauGB bereits im Bodenwert enthalten sein können. Die ImmoWertV 2010 sieht dies nunmehr quasi als Regelfall vor, indem sie das seit Jahrzehnten bewährte und bekannte Sachwertverfahren überraschend ändert, wobei 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.

## Keine Änderung der Methode Koch durch die ImmoWertV

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. Di-

ese Vermutung der Richtigkeit ist jedoch widerlegbar und wurde inzwischen auch mit fachlich belastbarer Begründung widerlegt, wie Dr. H.-J. SCHULZ beim Runden Tisch anhand seiner Ausarbeitungen und Grafiken zu diesem Thema eindrucksvoll nachweisen konnte.<sup>1)</sup>

Einigkeit bestand bei den Teilnehmern darüber, dass es gilt, einen Rechtsstreit bis zum BGH anzustreben, wenn ein Gericht die Methode Koch wegen der neuen ImmoWertV ablehnen sollte.

## Neue Rechtsprechung zur Methode Koch und Arbotax

Die Teilnehmer wurden auch über zwei neue und positive Urteile zur Methode Koch unterrichtet, in denen einmal ein Totalschaden und einmal ein Teilschaden nach der Methode anerkannt wurde, der jeweils mithilfe des Rechnerprogramms Arbotax ermittelt und anschließend begründet worden war. Arbotax stützt sich auf die in der Praxis anerkannte „Richtlinie für die Wertermittlung von Schutz- und Gestaltungsgrün, Baumschulpflanzen und Dauerkulturen, Teil A: Schutz- und Gestaltungsgrün“, herausgegeben von der FLL - Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. Bonn 2002 und berücksichtigt die Vorgaben des Walnussbaumurteils des BGH vom 27.1.2006 (NJW 2006, 1424).

<sup>1)</sup> Schulz, Widerspruch gegen die ImmoWertV in [www.methodekoch.de](http://www.methodekoch.de)



Anhand der Grafiken zum Aufbauschema der WertV 88 und der neuen ImmoWertV diskutierten die Teilnehmer die Entwicklung des Sachwertverfahrens in Bezug auf Schutz- und Gestaltungsgrün.

Nachdem beim 27. Treffen zur Methode Koch am Runden Tisch (AFZ-DerWald 4/2010, Seite 37) die Diskrepanz diskutiert wurde, die zwischen zwei Gutachten von öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen hinsichtlich des Wertes der gleichen gefällten Kiefer bestand, konnte nunmehr das hierzu ergangene Urteil des Landgerichts Arnshausen vom 8.4.2010 (Az.: I-2 O 123/09) zur Methode Koch vorgestellt werden. In seiner Urteilsbegründung bestätigte das Gericht das von ihm in Auftrag gegebene Gutachten, in dem der Wert der Kiefer in Auseinandersetzung mit den beiden Vorgutachten und mithilfe von Arbota ermittelt worden war. Es ging in diesem Urteil vor allem um die Funktion des Baumes für das Grundstück und die daraus abgeleitete Wahl der Pflanzgröße für die Wertermittlung. Die Pflanzgröße ist entscheidend für das Ergebnis, denn Fehler bei der Wahl der Pflanzgröße verfälschen unabweichlich den Anteil des Gehölzwertes am Grundstückswert. Das Gericht stellte erneut fest, dass bei der Schadenberechnung für zerstörte Bäume der auf der Grundlage der Methode Koch ermittelte Baumwert zutreffend die eingetretene Wertminderung des Grundstücks wiedergibt, auf die

es nach der ständigen Rechtsprechung des BGH im Schadensersatz ankommt.

Außerdem wurde das bereits in AFZ-DerWald Nr. 12/2010, Seite 33, besprochene Urteil des LG Dortmund vom 3.11.2009 vorgestellt, in dem der Klage eines Grundstückseigentümers auf Schadensersatz nach der Kappung von vier Eiben auf seinem Grundstück stattgegeben wurde. Das inzwischen rechtskräftige Urteil ist für die Anwender der Methode Koch deshalb von besonderer Bedeutung, weil das Gericht sich zur Anwendung der Methode Koch bei der Berechnung von Teilschäden sehr eindeutig geäußert hat, nachdem der BGH diese Frage in seinem oben genannten Walnussbaumurteil zunächst noch offen gelassen hatte. Für die Anwender der Methode Koch ist die entsprechende Feststellung des LG Dortmund deshalb eine wichtige Argumentationshilfe:

*„Die Methode Koch ist auf Teilschäden anzuwenden. Denn auch dann, wenn Bäume nur teilweise beschädigt werden, wird das Grundstück jedenfalls vorübergehend beeinträchtigt und erleidet daher auch einen vorübergehenden Wertverlust. Dies gilt vor allem deshalb, weil für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands der Eiben notwendige Behandlungs- und Pflegekosten entstehen.“*

## Baum- und Gehölzpflege nach dem neuen Bundesnaturschutzgesetz

Bei den gebietsübergreifenden Themen stand am Ende der Veranstaltung die Neuregelung der Schutzvorschriften bei der Baum- und Gehölzpflege im Vordergrund. Die Teilnehmer, die mehrheitlich auch als Sachverständige für Baumpflege und Verkehrssicherheit tätig sind, diskutierten die fachlichen und die rechtlichen Aspekte der neuen Regelung in § 39 BNatSchG und den dazu vorgelegten Beitrag aus AFZ-DerWald Nr. 12/2010, S. 33, „Baum- und Gehölzpflege nach dem neuen Bundesnaturschutzgesetz“. Wichtig war hier die Feststellung, dass zwar Bäume in Parks und Gärten nicht unter § 39 BNatSchG fallen, wohl aber alle Bäume an Straßen, Alleen und Bäume in der freien Landschaft. Verstöße gegen § 39 BNatSchG durch ungerechtfertigte Kappungen und Fällungen können unter Umständen nach § 69 BNatSchG mit bis zu 10 000 € Geldbuße geahndet werden.

**i** **Das 29. Treffen** findet am 27. November 2010 im Baumzentrum in Tecklenburg statt. Dauer: 11:00 bis 16:00 Uhr, kostenfrei. [www.baumzentrum.de](http://www.baumzentrum.de)