



28. Treffen zur Methode Koch am Runden Tisch

Neue Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ohne Einfluss auf die Methode Koch

Beim 28. Treffen zur Methode Koch am Runden Tisch, das am 5. Juni 2010 in Tecklenburg stattfand, ging es in erste Linie um die neue Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV - und ihre Bedeutung für die Methode Koch, weil jetzt Gartenanlagen in der Regel bereits im Bodenwert enthalten sein sollen und damit nicht mehr gesondert berechnet werden könnten. 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 (1) jetzt kein „verordnungskonformes Sachwertverfahren“ mehr.“

Sachwertverfahren Methode Koch

Die Methode Koch ist und bleibt 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*“.

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. Diese Vermutung der Richtigkeit ist jedoch widerlegbar und wurde inzwischen auch mit fachlich belastbarer Begründung widerlegt. (2)

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

Die Teilnehmer wurden dann 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 mit Hilfe 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 (3)

LG Arnsberg zum Totalschaden

Nachdem beim 27. Treffen zur Methode Koch am Runden Tisch (4) 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 (LG) Arnsberg vom 8. 4. 2010 (5) zur Methode Koch vorgestellt werden. In seinem Urteilsgründen bestätigte das Gericht das von ihm in Auftrag gegebenen Gutachten, in dem der Wert der Kiefer in Auseinandersetzung mit den beiden Vorgutachten 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 unausweichlich 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 wieder gibt, auf die es nach der ständigen Rechtsprechung des BGH im Schadensersatz ankommt.

LG Dortmund zum Teilschaden

Außerdem hat das LG Dortmund in einem Urteil vom 3. 11. 2009 (6) der Klage eines Grundstückseigentümers auf Schadensersatz nach der Kappung von vier Eiben auf seinem Grundstück stattgegeben. Das inzwischen rechtskräftige Urteil, das bereits in TASPO Baumzeitung besprochen wurde (7), 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 „Baum- und Gehölzpflege nach dem neuen Bundesnaturschutzgesetz“ (8). 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 Euro Geldbuße geahndet werden.

(1) Kleiber, „Rohrkrepiere“, Kolumne in Grundstücksmarkt und Grundstückswert - GuG 3/2010, 16

(2) Schulz, Widerspruch gegen die ImmoWertV in www.methodekoch.de

(3) NJW 2006, 1424; NuR 2006, 592; WF 2006, 65, DS 2006, 196

(4) TASPO BaumZeitung 1/2010, 10

(5) LG Arnsberg, Urt. v. 8. 4. 2010 - Az.: I-2 O 123/09

(6) LG Dortmund, Urt. vom 3.11.2009, WF 2/2010, 74

(7) Breloer, Teilschaden nach der Methode Koch anerkannt, TASPO BaumZeitung 3/2010, 39

(8) Breloer, H., Baum- und Gehölzpflege nach dem neuen Bundesnaturschutzgesetz, AFZ-Der Wald 8/2010, 17 ff.

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.

