

# Wertermittlung geschützter Bäume

Helge Breloer

Bei Bäumen, die einer Baumschutzsatzung unterliegen oder aber als Naturdenkmal ausgewiesen sind, erhebt sich die Frage, wieweit ihr Wert nach der Methode Koch berechnet werden kann. Soweit diese Bäume Schutz- und Gestaltungsgrün sind und es um einen Schadensersatzanspruch des Baumeigentümers geht, findet die Methode Koch Anwendung. Allerdings dürfen hier - was immer wieder vorkommt - keine Fehler bei der Bestimmung der Funktion des Baumes gemacht werden. Wenn es dagegen um den Wert des Baumes im Rahmen von naturschutzrechtlichen Bestimmungen geht, d. h. wenn beispielsweise Ausgleich oder Ersatzgeld festzulegen ist, so findet die Methode Koch keine Anwendung.

## Funktionsbestimmung geschützter Bäume

Entscheidend für die Wertermittlung eines Baumes nach der Methode Koch ist seine Funktion. Da der Baum Teil des Grundstücks ist, geht es in erster Linie um seine Funktion für das Grundstück, auf dem er steht. Diese Funktionsfrage hat Werner Koch im Zusammenhang mit Baumschutzsatzungen erweitert.<sup>(2)</sup> Bei Bäumen, die der Baumschutzsatzung unterliegen, geht es unter Umständen nicht um ihre Funktion für das bestandene Grundstück, sondern um ihre Funktion für das öffentliche Grün, für das Stadtbild oder bei denkmalgeschützten Bäumen auch für das Landschaftsbild. So könnte sich bei der unterschiedlichen Beantwortung der Funktionsfrage ein unterschiedlicher Baumwert ergeben, je nachdem, ob sie aus der Sicht des Grundstückseigentümers oder aus Sicht der Naturschutzbehörde gestellt würde.

## Schadensersatz – kein erhöhter Anspruch wegen Baumschutz

Welche Funktion der Wertermittlung zugrunde zulegen ist, bestimmt sich ausschließlich nach rechtlichen Gesichtspunkten. Die erste Frage muss immer eine Frage nach dem Anlass der Wertermittlung sein.

Geht es beispielsweise um Schadensersatzforderungen eines privaten Eigentümers, so kann dieser sich nicht auf die Funktion seines Baumes für das Stadtbild im Rahmen der Baumschutzsatzung berufen. Hat der Baum in seinem Fall nur eine geringe Funktion für sein Grundstück, etwa weil er in einem ungepflegten Hinterhof steht, aber andererseits eine hohe Funktion für das Stadtbild, weil der Baum hier in einem Häusermeer weit und breit das einzige Grün darstellt, so ist der Wert des Baumes für den Grundstückseigentümer relativ gering, für die Allgemeinheit aber sehr hoch.

Wie sich das auswirkt, hat das Oberlandesgericht (OLG) Hamm in einem Urteil vom 15.10.1990 (13 U 54/90) klargestellt. Die Tatsache, dass der Baum unter dem Blickwinkel der Baumschutzsatzung einen hohen Wert hatte, konnte der Grundstückseigentümer nicht für sich geltend machen. Die Höhe des Schadens, der seinem

Baum zugefügt worden war, bemaß sich allein an dem geringeren Wert des Baumes für sein Grundstück, für das der Baum eine völlig untergeordnete Bedeutung hatte. Das OLG Hamm berief sich hier auf ein Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) vom 5.4.1990 (3), in dem der BGH feststellte, dass die Schutzbestimmung. (dort der Denkmalschutz, hier die Baumschutzsatzung) ausschließlich dem öffentlichen Interesse dient und daher die rein privatrechtlichen Schadensersatzansprüche des Eigentümers nicht zu erweitern vermag.

### **Keine Anwendung der Methode Koch in der Baumschutzsatzung**

Die Betrachtung der Funktion des Baumes nach Gesichtspunkten der Baumschutzsatzung, also über das bestandene Grundstück hinaus, kann nur im Rahmen der Baumschutzsatzung selbst eine Rolle spielen. Beispielsweise ist bei der Bestimmung der Höhe des Bußgeldes bei Verstößen gegen die Baumschutzsatzung neben verschiedenen anderen strafrechtlichen Gesichtspunkten auch der Wert des Baumes im Rahmen der Baumschutzsatzung zu berücksichtigen. Das Bußgeld selbst kann dennoch nicht unter direktem Bezug auf einen nach der Methode Koch erhöhten Baumwert bemessen werden, denn im Rahmen der Baumschutzsatzung findet die Methode Koch keine Anwendung.(4)

Die Baumschutzsatzung ist eine naturschutzrechtliche Regelung, die ihre Grundlage im Bundesnaturschutzgesetz und dem darauf fußenden Landesnaturschutzgesetz hat. In der Baumschutzsatzung werden keine eigentumsrechtlichen Fragen geklärt, sondern die Baumschutzsatzung ist eine hoheitlich verfügte und rechtlich abgesicherte Einschränkung des in Art. 14 GG garantierten Eigentums. Die Baumschutzsatzung kann nur im Rahmen dieser Einschränkung, der so genannten Sozialbindung des Eigentums, wirksam werden. Sie kann deshalb mit keiner Bestimmung das ganze Eigentum – beispielsweise den nach der Methode Koch ermittelten Wert des Baumes – erfassen (weil dies einer Enteignung gleichkäme), sondern immer nur Teile des Eigentums und dies auch nur in den Grenzen der Sozialpflichtigkeit. Für die Baumschutzsatzung bedeutet dies im Klartext: Die Baumschutzsatzung kann nicht von nach der Methode Koch berechneten Baumwerten ausgehen..

### **Ausgleichszahlung – die Herstellungskosten liegen in der Zukunft**

Wenn es beispielsweise nach Verstößen gegen die Baumschutzsatzung um Ersatzpflanzungen geht, die aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht ausgeführt werden können, so schreibt die Baumschutzsatzung eine Ausgleichszahlung – richtiger ein Ersatzgeld – vor. Hier kann nicht der Wert, wie er sich nach der Methode Koch berechnen würde, zugrunde gelegt werden. Die rechtliche Situation ist die gleiche wie beim naturschutzrechtlichen Eingriff. Ist der Ausgleich nicht möglich, so ist ein Ersatzgeld zu leisten. Dieses bestimmt sich nach den Kosten des nicht möglichen Ausgleichs. Beim Ausgleich sind nach den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes zukünftige Kostenverläufe zu sehen, da es um die Wiederherstellung beispielsweise des Landschaftsbildes in der Zukunft geht. Die Herstellungskosten des Baumes sind daher im Gegensatz zur Methode Koch abzuzinsen. Es geht um die Kosten, die heute zur Verfügung stehen müssen, um (bei

verzinslicher Anlage, die zur Kostenminderung zu fordern ist) die zukünftig entstehenden Herstellungskosten jeweils bei Fälligkeit zu decken.

Die Wiederherstellung des Gehölzes ist allerdings nicht durch den Kauf des Gehölzes und sein Einpflanzen in die Erde erreicht. Das Ersatzgeld wurde bisher an den Kosten des nach der Baumschutzsatzung zu pflanzenden Gehölzes und einem Zuschlag von 30 % der Gehölkosten für die Pflanzung bemessen, und dies unglücklicherweise nach dem Urteil des Obergerichtes (OVG) Münster vom 16.7.1991 (5) auch noch ohne Mehrwertsteuer. Dass dies rechtlich nicht haltbar ist, wurde bereits im Zusammenhang mit dem Berechnungsmodell für den Ausgleich bei Eingriffen in Alleen (6), den dazugehörigen Ausgleichstabellen (7), und in der 3. Auflage der Aktualisierten Gehölzwerttabellen von Werner Koch (8) näher erläutert.

Es geht darum, dass derjenige, der nicht nachpflanzt, nicht besser gestellt werden darf als derjenige, der nachpflanzt und über Jahre hinweg weitere Kosten bei der Herstellung des Baumes hat. Die fachlichen Kriterien bei der Bemessung des Ausgleichs bzw. des Ersatzgeldes sind die gleichen wie bei der Wertermittlung nach der Methode Koch. Auch das Ersatzgeld muss die Kosten einer fachgerechten Anwachspflege, des Anwachsriskos und der Herstellungspflege einschließlich des verbleibenden Risikos bis zur Funktionserfüllung berücksichtigen. Allerdings sind diese Kosten abzuzinsen, wodurch sich wesentlich geringere Beträge als nach der Methode Koch ergeben. Dies muss auch so sein, weil das Ersatzgeld wie bereits ausgeführt allenfalls einen Teil des Baumwertes betreffen kann. Ein Musterbeispiel für eine zeitgemäße Baumschutzsatzung und die dazugehörigen Ersatzgeld-Tabellen wurde bereits vorgestellt. (9)

## Literatur

- (1) Breloer, Baumwertermittlung auch in der Enteignung nur „nach Koch“, Landschaftsarchitektur 1996, 29
- (2) Koch, Was ist die ökologische Baumschubstanz wert?, Landschaftsarchitektur 1993, 6
- (3) Versicherungsrecht 1990, 982
- (4) Breloer, Zur Diskussion gestellt: Eine zeitgemäße Baumschutzsatzung, Tagungsband der Osnabrücker Baumpflegetage vom 8./9.9.1998
- (5) Agrarrecht 1992, 267
- (6) Breloer, Der Ausgleich bei Eingriffen in Natur und Landschaft – am Beispiel der Alleen in Mecklenburg-Vorpommern, Landschaftsarchitektur 1996, 40
- (7) Breloer, Balkau, Ausgleichstabellen – Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bei Eingriffen in Alleebestände, Eigenverlag EDV-Baumdienst Pöhlker, Holthausen Str. 129, 44339 Dortmund
- (8) Koch, Aktualisierte Gehölzwerttabellen, 3. Auflage (Auszug bearbeitet von Breloer), Verlag Versicherungswirtschaft Karlsruhe 1997
- (9) Breloer, Zur Diskussion gestellt – Eine zeitgemäße Baumschutzsatzung, Stadt und Grün 2/1999 sowie Fußnote (4)