

„Methode Koch“ bei Teilschäden

Die Wertermittlung nach der „Methode Koch“ in Schadensersatzfällen hat sich in der Praxis bei Totalschäden durchgesetzt. Die bislang höchstrichterlich ungeklärte Frage, ob die „Methode Koch“ auch bei Teilschädigung eines Baumes Anwendung findet, beantwortete der Bundesgerichtshof nunmehr positiv (Urteil vom 25.01.2013, V ZR 222/12, MDR 2013, 457). **Von Rainer Hilsberg**

Der Sachverhalt

Entlang einer Grundstücksgrenze befindet sich auf einer Länge von 15 Meter eine über sieben Meter hohe Thujenabpflanzung. An den Bäumen nahm der Nachbar ohne Einwilligung des Eigentümers Stämmings- und Astkappungen vor, die nicht fachgerecht ausgeführt wur-

den. Infolgedessen sind die Thujen dauerhaft verstümmelt und in ihrer Vitalität beeinträchtigt. Der optische Eindruck des Grundstücks ist nicht unerheblich beeinträchtigt.

Der Eigentümer verlangte vom Nachbarn insbesondere Schadensersatz für die Kosten der Sofort- und Nachbehand-

lung durch einen Gärtner sowie für die bleibende Wertminderung der Abpflanzung. Die erhobene Schadensersatzklage war vor dem Amts- und dem Landgericht erfolgreich. In der vom Landgericht zugelassenen Revision wendet sich der Nachbar nur noch gegen seine Verurteilung zur Zahlung von Schadensersatz aufgrund der Wertminderung. Der BGH wies die Revision zurück.

Die rechtliche Ausgangslage

Der BGH bestätigte den Ausgangspunkt des Landgerichts, wonach die Thujenabpflanzung wesentlicher Bestandteil des Grundstücks und dessen Wertminderung maßgeblich für den entstehenden Schaden ist. Grundsätzlich ist bei der Beschädigung einer Sache – hier des Grundstücks – Schadensersatz durch Wiederherstellung (§ 249 Abs. 1 BGB) oder durch Ersatz des hierzu erforderlichen Geldbetrags (§ 249 Abs. 2 S. 1 BGB) zu leisten.

Eine denkbare Ersatzbeschaffung der Thujen ist allerdings gemäß § 251 Abs. 2 S. 1 BGB ausgeschlossen, weil sie mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden wäre. Dem hat der Eigentümer Rechnung getragen, indem er sein Begehren auf die Kosten der Sofort- und Nachbehandlung durch einen Gärtner und den Ersatz der Wertminderung gemäß § 251 Abs. 2 S. 1 BGB beschränkt hat.

„Methode Koch“ bei Totalschäden

Die Ermittlung und Schätzung des Minderwerts steht gemäß § 287 Abs. 1 ZPO im freien Ermessen des Gerichts. Die Entfernung oder Zerstörung von Gehölzen kann auch dann zu einer Wertminderung des Grundstücks führen, wenn sich dessen Verkaufswert hierdurch nicht verändert hat. 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.

Der Wertverlust wird bestimmt, indem die für die Herstellung des geschädigten



Foto: Hilsberg

Auch nicht fachgerechte Baumpflege berechtigt zum Schadensersatz.

Gehölzes bis zu seiner Funktionserfüllung erforderlichen Anschaffungs-, Pflanzungs- und Pflegekosten sowie das Anwachsrisiko berechnet und kapitalisiert werden; der danach errechnete Wert wird gegebenenfalls mit Blick auf eine Alterswertminderung, Vorschäden und sonstige wertbeeinflussende Umstände bereinigt.

„Methode Koch“ bei Teilschädigung

Wie bei der Teilschädigung von Gehölzen im Grundsatz zu verfahren ist und ob die „Methode Koch“ auch insoweit zur Schadensberechnung geeignet ist, hatte der BGH bislang offen gelassen. In seinem aktuellen Urteil hat er die in Literatur und Rechtsprechung umstrittene Frage jetzt entschieden. Er hält die „Methode Koch“ auch in Fällen der Teilschädigung für geeignet, um den Minderwert zu errechnen.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die infolge der Schädigung erhöhten Pflege- und Unterhaltungskosten ebenso wie die Kosten einer erforderlichen Neuanpflanzung zu ersetzen sind. Das gilt nach BGH auch dann, wenn solche Kosten erst in der Zukunft entstehen; der Geschädigte kann in diesem Fall nur die Ersatzpflicht feststellen lassen. Lediglich eine über diese Schadenspositionen hinausgehende, durch die Teilwiederherstellung nicht kompensierte Schädigung des Grundstücks kann eine Wertminderung darstellen. Eine solche Wertminderung kann nicht nur bei dem Ersatz eines ausgewachsenen durch einen jungen Baum aufgrund einer Zerstörung entstehen, sondern auch bei einer Teilschädigung, beispielsweise infolge einer Kronenauslichtung, Verkrüppelung oder Verunstaltung.

Maßgeblich ist laut BGH bei einem Gehölzschaden der Vergleich zwischen dem Zustand des konkreten Grundstücks vor und nach dem Eintritt des Schadensereignisses. Diese Differenz kann seiner Ansicht nach im 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.

Beurteilung ist Aufgabe eines Baum- oder Gehölzsachverständigen

Die sachverständige Beurteilung ist nach Auffassung des BGH Aufgabe eines Baum- oder Gehölzsachverständigen. Denn von Bedeutung ist beispielsweise, welche Pflanzgröße zum Ausgangspunkt der Berechnung gemacht wird, welche Herstellungskosten dadurch entstehen

und ob sich die Schäden möglicherweise regenerieren werden. Diese Fragen liegen außerhalb der Kompetenz eines Sachverständigen für Grundstücksbewertung.

Im Falle der Teilbeschädigung ist gemäß BGH – je nach Ausmaß der Schäden – nur ein zu schätzender Teil des Zeitwerts (bestehend aus dem in der Vergangenheit für die Aufzucht erforderliche Aufwand zuzüglich Kapitalisierung) ersatzfähig. Bei gravierenden Schädigungen, beispielsweise einer dauerhaften erheblichen Verunstaltung oder Verkrüppelung, kann allerdings sogar der gesamte Zeitwert zu ersetzen sein.

Die Verordnung zur Immobilienwertermittlung

Die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 19. Mai 2010 (Immobilienermittlungsverordnung – ImmoWertV) steht nach Ansicht des BGH der Schadensbemessung nach der „Methode Koch“ nicht entgegen. Die Verordnung, die in erster Linie der Immobilienbewertung durch die Gutachterausschüsse in den durch das Baugesetzbuch vorgesehenen Fällen dient, enthält zwar - ohne Bindungswirkung für die Gerichte - allgemein anerkannte Grundsätze der Verkehrswertermittlung. Sie ist auf den hier erforderlichen Vergleich eines konkreten Grundstücks vor und nach einem Schadensereignis aber nicht zugeschnitten.

Gerichtliche Bewertung

Der BGH betont, es müsse bei der Schadensberechnung stets berücksichtigt werden, dass die durch den Gehölzschaden eintretende Wertminderung des Grundstücks nicht mit mathematischer Genauigkeit ermittelt werden kann und in das Ermessen des Gerichts gestellt ist. Dieses muss nicht nur die Plausibilität einer sachverständig erstellten Schadensberechnung kritisch würdigen, sondern die Forderungshöhe auch abschließend unter Würdigung der Umstände des Einzelfalls auf ihre Angemessenheit hin überprüfen.

Diese Vorgaben hat nach BGH das Landgericht beachtet. Auf der Grundlage seiner Feststellungen hat das Landgericht den Zeitwert der Abpflanzung sachverständig beraten nach der „Methode Koch“ ermittelt. Weil das Ausmaß der Schädigung unterschiedlich war, hat es dem Gutachten folgend teils 50 Prozent, teils 10 Prozent des Zeitwerts als ersatzfähig angesehen und den errechneten Betrag angesichts des Schadensbildes für plausibel gehalten.

Ergänzende Anmerkung: Ziergehölzhinweise

Die vom Bundesministerium der Finanzen herausgegebenen Hinweise zur Wertermittlung von Ziergehölzen als Bestandteile von Grundstücken (Schutz- und Gestaltungsgrün) – ZierH 2000 – sind zwar für Behörden prinzipiell bindend, haben jedoch in der Spruchpraxis zum Schadensersatzrecht keine Bedeutung erlangt. Der Vorläufer der ZierH 2000 („Bearbeitungshinweise“) war von der Rechtsprechung¹ ausdrücklich als ungeeignet verworfen worden.

Fazit

Die Klarstellung des BGH ist zu begrüßen. Für seine Auffassung spricht, dass auch dann, wenn Bäume nur teilweise beschädigt werden, das Grundstück jedenfalls vorübergehend beeinträchtigt wird und daher einen vorübergehenden Wertverlust erleidet. Es gibt nur vereinzelte Gerichtsurteile², die insbesondere unter Berufung auf die ablehnende Kommentierung in Palandt/Grüneberg³ die „Methode Koch“ generell beziehungsweise bei Teilschädigungen für nicht sachgerecht halten. Der BGH hat dagegen bereits in der Vergangenheit in mehreren Entscheidungen die „Methode Koch“ bestätigt⁴ und die unteren Instanzgerichte sind dem im Wesentlichen gefolgt. Im hier dargestellten Urteil geht der BGH ausdrücklich auf die Argumentation von Palandt/Grüneberg ein und stellt fest, dass dessen Einwände auf „methodischen Missverständnissen“ beruhen. Diese aktuelle höchstrichterliche Entscheidung stellt eine weitere Stärkung der „Methode Koch“ dar.

Literatur

- 1 *OLG Düsseldorf VersR* 1992, 458
- 2 *Vgl. OLG Zweibrücken Ur.* v. 25.01.2005, 8 U 105/04, *juris* sowie die Nachweise in *BGH MDR* 2013, 457
- 3 *Palandt/Grüneberg BGB*, 72. Auflage, § 251 RdNr. 12
- 4 *BGH NJW* 1975, 2061, *VersR* 1989, 976, *NJW* 2000, 512, *NJW* 2006, 1424



Rainer Hilsberg ist Jurist in der öffentlichen Verwaltung in Bayern. Er ist mit Seminaren zur Verkehrssicherungspflicht für Bäume erfolgreich als nebenamtlicher Dozent an der Bayerischen Verwaltungsschule tätig. Mittlerweile leitet er die Rechtsreferendaraus- bildung im Regierungsbezirk Schwaben.