

BGH: Berechnung der Wertminderung eines Grundstücks nach der Methode Koch bei Beschädigung einer Thujenhecke

BGB §§ 249 I, II 1, 251 II 1, 823 I

Auch wenn ein Gehölz oder ein Baum nicht zerstört, sondern nur beschädigt wird (hier: Thujenabpflanzung), kann die dadurch entstandene Wertminderung des Grundstücks im Grundsatz nach der „Methode Koch“ berechnet werden. Die Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. 5. 2010 stehen dem nicht entgegen.

BGH, Urteil vom 25.01.2013 - V ZR 222/12 (LG Traunstein), NZM 2013, 282

Anmerkung von Prof. Dr. Christian Huber

1. Problembeschreibung

Wird ein Baum beschädigt oder zerstört, liegt eine Schädigung des Grundstücks vor, weil der Baum als dessen wesentlicher Bestandteil nach § 94 BGB anzusehen ist. Ist der Baum nicht mehr ganz jung, kommt eine Ersatzpflanzung eines solchen als Naturalrestitution nach § 249 BGB nicht in Betracht, weil die Ersatzbeschaffung und Einpflanzung mit unverhältnismäßigen Kosten verbunden ist (§ 251 II BGB). Der Geschädigte kann eine Teilerstellung in Form eines jüngeren Baumes sowie restlichen Wertersatz begehren. Der Wertersatz wird dabei nach der Methode *Koch* berechnet. Dieser bemisst sich danach, wie viel auf heutiger Preisbasis aufzuwenden ist, um einen Baum geringerer Größe zu der des zerstörten heranwachsen zu lassen. Dabei sind ersatzfähig Anschaffungs-, Transport-, Bodenaustausch- und Pflanzkosten sowie Aufzucht- und Pflegekosten, den der Ersatzbaum benötigt, um das gleiche Alter wie das seines Vorgängers zu erreichen (*OLG München*, VersR 1995, 843). Diese Kosten sind aufzuzinsen; wegen der langen Dauer fallen die Zinsen erheblich ins Gewicht. Davon kommen Ab- oder Zuschläge in Betracht.

Abschläge werden vorgenommen bei Vorschädigung, rascher Regeneration oder untergeordneter Funktion des Baumes (*OLG Zweibrücken*, DS 2005, 146: 6 m hohe Blaufichte in einem schmalen Vorgarten bei eingeschossiger Flachdachbauweise eher störend, sodass kein Käufer bewogen würde, wegen eines so großen Baumes mehr zu bezahlen, Versagung jeglicher Werteinbuße). Ein Zuschlag kommt in Betracht, wenn die Werteinbuße des Grundstücks höher ist als die Aufzuchtkosten des betreffenden Baumes (*BGH*, NJW 1992, 2880: Enteignungsentschädigung für ein parkähnliches Hausgrundstück für finanzkräftige Klientel). Bei Grundstücken, die wie Verkehrsflächen nicht Gegenstand des allgemeinen Grundstücksverkehrs sind, gebühren die nach der Methode *Koch* ermittelten Aufzuchtkosten (*BGH*, NJW 1975, 2061: 40 Jahre alter Kastanienbaum in Straßenallee); der *BGH* wollte insoweit die öffentliche Hand nicht schlechter stellen (*Koch*, VersR 1979, 16 [18]).

2. Rechtliche Wertung

Ungeachtet der Kritik aus der Literatur (*Palandt/Grüneberg*, BGB, 72. Aufl. [2013] § 251 Rdnr. 12; *Staudinger/Schiemann*, BGB, Neubearb. 2005, § 251 Rdnr. 91; *Knerr*, in: *Geigel*, Der Haftpflichtprozess, 26. Aufl. [2011], Kap. 3 Rdnr. 127; wohlwollender *Erman/Ebert*, BGB, 13. Aufl. [2011] § 249 Rdnr. 21: die Rechtsprechung kommt zu wirtschaftlich passablen Ergebnissen) hat der *BGH* an der Methode *Koch* festgehalten. In der vorliegenden Entscheidung, in der es um die Beschädigung von 7 m hohen Thujenpflanzen einer 15 m langen Hecke ging, überträgt er diese vom Ansatz her – erstmals – auch auf den Fall der Beschädigung, wobei er wegen der Konkretisierung auf das weitreichende tatrichterliche Ermessen nach § 287 ZPO verweist. Er billigte den Zuspruch von 621 Euro an Kosten für die gärtnerische Sofort- und Nachbehandlung. Darüber hinaus bestätigte er eine Wertminderung von 3 350 Euro, die je nach Ausmaß der Schäden an den einzelnen Thujenpflanzen im Ausmaß von 10 bis 50% des Zeitwertes bemessen wurde. In der Vorentscheidung *BGH*, NJW 2006, 1424 hatte er bei Beschädigung eines Baumes, nämlich dem Verlust von 35% des Wurzelvolumens, noch jeglichen Wertverlust verneint, weil kein Funktionsverlust gegeben und einem Feststellungsbegehren rechtskräftig Folge gegeben war. Zudem sprach er aus, dass als Sachverständiger ein solcher mit Expertise auf dem Gebiet der Gehölze heranzuziehen sei, nicht ein solcher für die Grundstücksbewertung.

In den 50er und 60er Jahren waren Kfz-Schäden der Motor für die Fortentwicklung des Sachschadensrechts. In grün bewegten Zeiten entspricht es dem Zeitgeist, bei einer Beeinträchtigung von Bruder Baum oder Schwester Strauch Großzügigkeit walten zu lassen. Die Methode *Koch*, ursprünglich für das Enteignungsverfahren entwickelt, nunmehr aber auch im Schadenersatzrecht salonfähig, liefert dafür das methodische Rüstzeug. Wie stark sich die Beschädigung oder Zerstörung eines Baumes auf den Grundstückswert auswirkt, ist empirisch schwer ermittelbar. Maßstab ist der potentielle rationale Käufer. Ein plausibler Ansatzpunkt ist in der Tat, was es gekostet hat, den Baum bis zu dieser Größe zu bringen. Das sind verkappte frustrierte Aufwendungen in Gestalt des Wertersatzes. Wenn dieser Betrag über die „tatsächliche“ Werteinbuße – aber wie soll eine solche zu ermitteln sein? – hinausreicht, plädiert *Schiemann* (in *Staudinger*, BGB, § 251 Rdnrn. 91, 92) dogmatisch durchaus folgerichtig, dass dieser ökologische Zuschlag nur bei widmungsgemäßer Verwendung gebühren soll. Realistisch erscheint aber m. E. die Einschätzung, dass eine über viele Jahre sich erstreckende Regulierung eines Sachschadens ganz und gar unpraktikabel sei (so auch *Koch*, VersR 1979, 16 [18]; *Breloer*, DS 2004, 67).

Damit hängt zusammen, ob es sich bei der Anschaffung eines jüngeren Baumes und dessen Pflege, bis er so groß wie der nunmehrige im unbeschädigten Zustand ist, um einen gegenwärtigen oder einen zukünftigen Schaden handelt. Nach der Konzeption der Teilherstellung und des restlichen Wertersatzes geht es um einen gegenwärtigen, weshalb es ja folgerichtigerweise nach der Methode *Koch* zu einer Auf- und nicht zu einer Abzinsung kommt. Womöglich ist dem Geschädigten das Wahlrecht einzuräumen, stattdessen Teilherstellung und qua Feststellungsbegehren Ersatz der künftigen Einbuße zu verlangen (so *BGH*, NJW 2006, 1424). Beim merkantilen Minderwert, bei dem es gleichfalls um ein künftiges Risiko geht, hat sich dieser Weg nicht durchgesetzt; zu bedenken ist, dass Bäume eine noch viel längere betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer haben als Fahrzeuge. Was jedenfalls ausgeschlossen ist, das ist die Kumulierung von Teilwiederherstellungskosten, Wertersatz nach der Methode *Koch* und auch noch künftige Betreuungskosten (in diesem Sinn aber *BGH*, NJW 2000, 512: zuzusprechen Anpflanzung jüngerer Bäume und deren Anwuchspflege und darüber hinaus Geldersatz für den verbleibenden Minderwert des Grundstücks nach der Methode *Koch*). Durch Wertersatz nach der Methode *Koch* und künftige Betreuungskosten kommt es zu einer – stets verpönten – (partiellen) Doppelliquidation.

3. Praktische Folgen

Der *BGH* stellt mit dieser Entscheidung die Weichen für eine großzügige Entschädigung. Die Beschädigung von Gehölzen wird als Vermögensschaden qualifiziert (a. A. *OLG München*, VersR 1995, 843: spezifische Funktionen wie Luftreinhaltung, Lärmschutz, Ästhetik, Temperatenausgleich und Uferbefestigung rein immaterieller Schaden nach § 253 BGB). Der *BGH* legt sich auch fest, welcher Sachverständige einzuschalten ist, nämlich derjenige für Gehölze. Die Ermittlung des zumutbarerweise zu wählenden Gewächses und der Anwuchsdauer sowie der dabei anfallenden Kosten fallen von vorneherein in dessen Kompetenz (*LG Arnsberg*, VersR 1995, 844; *Breloer*, DS 2005, 217). Die Abschätzung der Folgen auf den Wert des Grundstücks wird damit aber ebenfalls in die Hände des Gehölzsachverständigen gelegt. Das wurde auch gegenteilig beurteilt (dazu *BGH*, NJW 1992, 2880: Enteignung eines parkähnlichen Grundstücks, Ermittlung des Mehrpreises, der über die reine Pflanzensubstanz hinausgeht, am ehesten durch einen auf derartige parkähnliche Wohngrundstücke spezialisierten Makler; *OLG Zweibrücken*, DS 2005, 146: nur Grundstücksachverständiger kann Wertminderung des Grundstücks beurteilen).

Franzki (DRiZ 1976, 113 [114]) schrieb bei Besprechung des richtungweisenden Kastanienbaum-Urteils des *BGH* (NJW 1975, 2061): „Gab es ... unter den Mitgliedern des *Senats* wirklich keinen, der dem schreibwütigen Berichtstatter beizeiten den Griffel aus der Hand nahm, auf dass er nicht dem Tischler gleiche, der die Schränke nicht von innen poliert? Hoffen wir, dass der *BGH* ... mehr Augenmaß für ... die wahre Bedeutung der Rechtsprobleme unserer Zeit zeigen wird, als diese Entscheidung verrät.“ Die Entwicklung seither hat diese Einschätzung Lügen gestraft. Die Zerstörung und Beschädigung von Gehölzen wird in Deutschland nahezu ebenso akribisch behandelt wie die von Kfz; eine Belegstelle ist, dass es da wie dort automatisierte Berechnungsprogramme gibt; audatex für Gehölze heißt *arbotex* (*Breloer*, DS 2010, 293 [294]). Man muss kein Prophet sein, dass auch nach dem Tod der in den letzten Jahrzehnten federführenden Exponenten *Koch* (1993) und *Breloer* (2011) das Ringen um die angemessene Entschädigung bei Beeinträchtigung der Substanz von Gehölzen weitergehen und den *BGH* auch künftig beschäftigen wird.

Professor *Dr. Christian Huber* ist Inhaber des Lehrstuhls für Bürgerliches Recht, Wirtschaftsrecht und Arbeitsrecht der Rheinisch-Westfälischen Technischen Hochschule Aachen.