

Baumwertermittlung mit der Methode Habitax®

Bea Linnert, öbv Sachverständige, Baumbüro Linnert

Das Baumbüro® befasst sich seit 2015 mit der Weiterentwicklung der rechtssicheren Sachwertermittlung Methode Koch für Bäume. Aus unserer Sicht (Dipl.-Ing öbv Sachverständiger Klaus Schöpe und die Verfasserin dieses Textes) ist eine Weiterentwicklung der Methode aus mehreren Gründen notwendig.

- Gesellschaften entwickeln und verändern sich (soziologisch, ökonomisch und sozial).
- Der von Menschen gemachte Klimawandel stellt eine akute und erhebliche Bedrohung der Lebensgrundlagen dar.
- Die Aufgabe von Politik (u. a. Parlamenten) und Gerichten ist, Veränderungen der Gesellschaft durch Gesetze und Urteile abzubilden und dadurch Rechtssicherheit zu schaffen.

Ziel der Weiterentwicklung der Sachwertermittlung nach Methode Koch ist die Berücksichtigung der spezifischen ökologischen Leistungen des Baumes.

Rechtlicher Rahmen

Die Sachwertermittlung von Bäumen nach Methode Koch ist ein Verfahren, welches sich seit 1975 in ständiger Rechtsprechung durch den BGH befindet. Auf der Grundlage der ImmoWertV wird der Baumwert mit der Methode Koch als Teil des Grundstückswertes ermittelt. Die Methode Koch ist seitdem in wesentlichen Punkten unverändert geblieben.

Fast zeitgleich wurde 1976 das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) veröffentlicht und im Jahr 2009 novelliert. In diesem Gesetz sind im Zusammenhang mit Bäumen insbesondere der § 39 (Allgemeiner Schutz wildlebende Arten) und § 44 (Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Arten) wesentlich. Das BNatSchG legt dem Grundstückseigentümer, mit dessen Grund der Baum verbunden ist, eine Pflicht auf.

Das Grundgesetz befasst sich in Artikel 14 mit dem Eigentum. Dieses soll in seinem Nutzen nicht ausschließlich für die Eigentümer von Nutzen sein, sondern zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen. Im Grundgesetz wird also benannt, dass Eigentum verpflichtet. In diesem Zusammenhang wird von der Sozialpflichtigkeit gesprochen.

Das Grundgesetz wurde im Jahr 2021 im Artikel 20 um den Aspekt der staatlichen ‚Verantwortung für die künftigen Generationen‘ erweitert.

Die Normen des deutschen Rechtes stehen in einer Normen Hierarchie zueinander. Es ist geregelt, welche Gesetze übergeordnet, und welche Gesetze untergeordnet sind. Dabei sind zum Beispiel Bundesgesetze gegenüber Landesgesetzen übergeordnet. Und Gesetze stehen über Verordnungen, auch der Immobilienwertverordnung.

Auf der Grundlage der vorliegenden juristischen und gesellschaftlichen Entwicklungen ist die Anpassung der rechtssicheren und wertvollen Methode Koch aus unserer Sicht notwendig und möglich. Die aktuelle Aufgabe der Wertermittlung agiert in einer widersprüchlichen Situation.

Insbesondere stärker vorgeschädigte und / oder sehr alte Bäume sind, so eine Funktion für das Grundstück besteht:

- wertlos nach Methode Koch. Abzug wegen Alter und Schäden.
- wertvoll nach BNatSchG (u. a.). Wertsteigerung wegen geschützter Strukturen und als CO₂-Speicher.

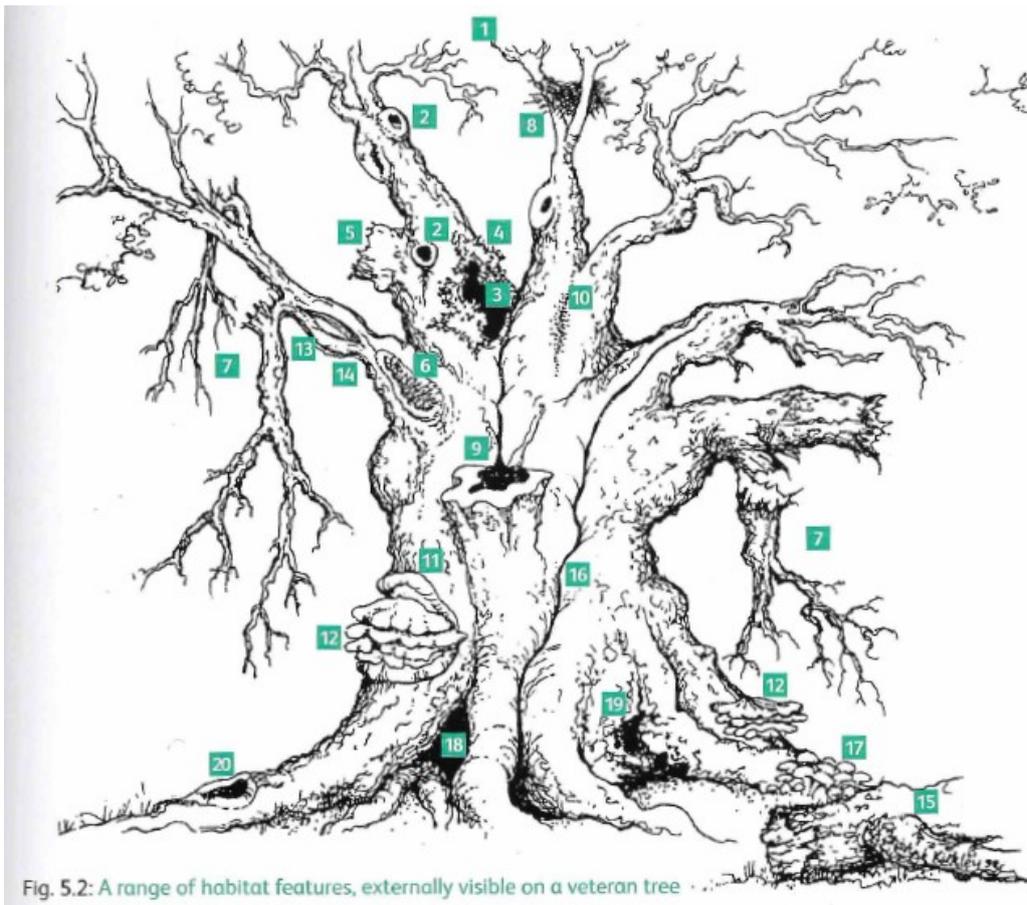


Fig. 5.2: A range of habitat features, externally visible on a veteran tree

Abbildung 1: aus *Ancient and other veteran trees*, Neville Fey (siehe Literaturangabe).

Den Widerspruch auflösen

Die Auflösung des dargestellten Widerspruchs ist rein nach Methode Koch nicht möglich. Aus unserer Sicht ist die Bewertung von Bäumen mit Habitatstrukturen auf der Grundlage der Methode Koch möglich, solange die Grundzüge der Methode Anwendung finden können.

Grundlage der Methode Koch ist die vorliegende Funktion eines Gehölzes am Standort und der Verkehrswert eines Grundstücks. Dieses ist bei Grundstücken, die gehandelt werden, nachvollziehbar.

Öffentliche Grundstücke

Besondere Schwierigkeiten können sich ergeben, wenn ein öffentliches Grundstück (z. B. eine Allee) beschädigt wird, da für ein solches Grundstück ein eigentlicher Verkehrswert kaum jemals festgestellt wird. Das Grundstück ist nicht Handelsgegenstand.

Auf der anderen Seite wird aber auch die öffentliche Hand als Grundstückseigentümerin genauso wie der private Eigentümer durch die Zerstörung oder Beschädigung eines auf ihrem Grundstück wachsenden Baumes in der Substanz ihres Eigentums geschädigt.

Überdies erfüllt die öffentliche Hand mit ihren Grundstücken und den darauf wachsenden Bäumen wichtige Aufgaben, indem sie der Bevölkerung die Gehölze zur Verfügung stellt (aus Kastanienbaumurteil des BGH von 1975). Im Kontext dieses Urteils könnten auch Bildungsfunktionen oder Ähnliches als Funktion zum Tragen kommen, wenn Habitatbäume ‚zur Verfügung‘ gestellt werden.



Abbildung 2: Öffentlich zur Verfügung gestellter Habitatbaum in der Gemeinde Dötlingen

Wesentliche Punkte der Methode Koch, die auch für Bäume mit Habitatstrukturen gelten müssen (siehe WE 2/18 Seite 85ff.)

- Hat der Habitatbaum eine Funktion für das betreffende Grundstück oder (bei öffentlichen Grundstücken) für die Allgemeinheit?
- Ist etwas vorhanden, das ein potentieller Käufer- oder Eigentümerkreis nicht erst herstellen muss und, das den (Wohn-) Wert eines Grundstücks zum Zeitpunkt der Wertermittlung erhöht?

Allgemeine Ansprüche an die Methode

Die grundsätzliche Anforderung an die methodische Weiterentwicklung ist die ökonomisch angemessene Abbildung ökologisch wertvoller Habitatstrukturen auf der Grundlage der Sachwertermittlung nach Methode Koch.

Die Bildung der Habitatstruktur fand in der Vergangenheit statt. Es ist der Wert des vorhandenen Baumes zu ermitteln. Nicht der eines zukünftig heranwachsenden Gehölzes. Die Wertschöpfung im Zusammenhang mit den Strukturen / der Struktur endet spätestens am Stichtag der Wertermittlung. Die Wertschöpfung entsteht durch Kapitalisierung.

Die Anwendbarkeit für Laien ohne Fachkenntnisse in der Biologie und insbesondere die Wahrung des Störungsverbotes (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) ist zu erreichen.

Die Wahrung der sachverständigen Weisungsfreiheit muss gewährt sein.

Die Methode muss eine nachvollziehbare Systematik und Logik aufweisen.

Ein zentraler Punkt in der Methode Habitax® muss die Anwendbarkeit für Laien (ohne spezifische Fachkenntnisse in der Biologie) sein. Der Habitatbaum als solcher ist von Habitatstrukturen gekennzeichnet, die ggfs. durch Inaugenscheinnahme vom Boden aus erkennbar sind. Dabei ist für die Berücksichtigung in der Wertermittlung die Langfristigkeit der Habitatstrukturen (ohne Berücksichtigung der Sukzession) wesentlich. Langfristigkeit ist im Sinne des Naturschutzes insbesondere für wenig mobile Organismen notwendig, damit sich aus kurzfristigen Besiedlungen Traditionen (der Besiedlung) bilden können.

Nicht wesentliche Aspekte der Wertermittlung von Bäumen mit Habitatstrukturen sind die konkrete Größe der Strukturen, die exakte Anzahl der Strukturen und / oder welche Arten faktisch die Struktur als Habitat nutzen.

Grundsätzlich ist die konkrete Größe der Baumstruktur / des Holzkörpers, die den Baum als CO²-Speicher berücksichtigen / bemessen würde ein Faktor der Wertschöpfung. Die Zunahme des Volumens des Holzkörpers stellt als CO²-Speicher einen gesellschaftlichen Wert in der Form des Emissionshandels dar. Dieser Faktor steht im Widerspruch zu der Alterswertminderung bei der Methode Koch und wird zurzeit in der Methode Habitax® teilweise dargestellt.

Lösungsansätze

Die Funktion und der Zustand von alten Bäumen mit Habitatstrukturen können sehr verschieden sein. Aus diesem Grund ist der Wertermittlungsansatz der konkreten Situation spezifisch anzupassen. In diesem Zusammenhang werden Altbäume mit Habitatstrukturen in drei Kategorien eingeteilt.

Kategorie 1: intakter Altbaum mit annähernd maximalem Volumen.



Abbildung 3: Altbaum der Kategorie 1

Voraussetzung:

Der intakte Altbaum stellt einen großen Speicher an CO² zur Verfügung.

Abbildung in der Berechnung:

Kein Abzug für die Alterswertminderung.

Abzug für Mängel und Schäden.

Kategorie 2: Altbaum in der Rückbauphase mit erkennbar reduziertem (Kronen-) Volumen.



Abbildung 4: Altbaum der Kategorie 2

Voraussetzung:

Der Altbaum ist in der Rückbauphase und in der Krone wesentlich reduziert. Der Speicher an CO² ist rückläufig. Es liegen Habitatstrukturen vor.

Abbildung in der Berechnung:

Kein Abzug für Mängel und Schäden.

Abzug für die Alterswertminderung.

Kategorie 3: Altbaum in der fortgeschrittenen Rückbauphase mit erheblich reduziertem Volumen.



Abbildung 5: Altbaum der Kategorie 3

Voraussetzung:

An dem Baum befinden sich Habitatstrukturen. Sie kennzeichnen die Funktion des Baumes.

Abbildung in der Berechnung:

Die Zeit, die benötigt wird, um den Holzkörper zu bilden, in dem sich die konkreten Strukturen befinden, ist die Herstellungszeit.

Kein Abzug für Mängel und Schäden.

Abzug für die Alterswertminderung.

Fazit

Die Bewertung von Bäumen mit Habitatstrukturen, die für das Grundstück eine Funktion haben, ist auf der Basis der Methode Koch möglich. Die Adaptierung der Methode Koch ist im Kontext der gesellschaftlichen Veränderungen notwendig. Die dargestellte Methode Habitax[®] berücksichtigt praxisorientierte und für verschiedene Szenarien angepasste Lösungsansätze.

Danksagung

Die Entwicklung der vorgestellten Methode Habitax[®] wurde wesentlich durch kritische Überlegungen zahlreicher Kollegen / Kolleginnen auf unseren Veranstaltungen zum Thema bereichert und vorangetrieben.

Literatur

Beck-Texte (2022). Naturschutzrecht. Dtv-Verlagsgesellschaft. München

Breloer, H. (2007): Was ist mein Baum wert? Haymarket Media, Braunschweig

Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. - FLL (2002): Richtlinie für die Wertermittlung von Schutz- und Gestaltungsgrün, Baumschulpflanzen und Dauerkulturen. FLL, Bonn

Linnert, B. und Schöpe, K, (2017): Habitatstrukturen zwischen Wertminderung und Wertsteigerung, In: Tagungsunterlagen 40. SVK Gehölzseminar 2017. Hannover

Linnert, B. und Schöpe, K, (2018): Wert von Habitatbäumen. Taspo Baumzeitung 6 / 2018: 42-45.

Lonsdale, D. (2013): Ancient and other veteran trees: further guidance and management. Ancient Tree Forum, London

Schall, H. (2018): Wertende Betrachtungen von Gehölzen in der Grundstücks-wertermittlung und im Naturrecht. Wertermittlungsforum2/2018: 85-87.

Schulz, H.-J. (2011): „Ende des Sachwertverfahrens“ durch die neue Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) – Konsequenzen für die Methode Koch. In Dujesiefken, D. (Hrsg.): Jahrbuch der Baumpflege 2011. Haymarket Media, Braunschweig

Autorin Bea Linnert, selbständige vereidigte Sachverständige, Fachagrarin Baumpflege, verschiedene Ausbildungen zu Gehölzpflege und Planung in Kalifornien, USA und Deutschland.

Kurzbiographie Langjährige praktische Erfahrung als Fachagrarin der Baumpflege, seit 2014 öbv Sachverständige für Baumpflege, Baumwertermittlung und Verkehrssicherheit von Bäumen.

Baumbüro Linnert, Hastedter Osterdeich 222, 28207 Bremen

bea.linnert@baumbuero.de Tel.:0421 5170 1377

