

# Seminare zur Methode Koch im Baumzentrum in Tecklenburg

[www.baumzentrum.de](http://www.baumzentrum.de)

**DAS BAUMZENTRUM, Königstraße 4. 49345 Tecklenburg**  
Tel. 05482 929763, Fax 05482 929765, Email: [info@baumzentrum.de](mailto:info@baumzentrum.de)

## **Methode Koch I** **Baumschadenberechnung für Anfänger**

**22. März 2011 und 2. November 2011**  
**9:00 - 16:00 Uhr**

**Referentin: Helge Breloer**

Gehölzwertermittlung nach der Methode Koch

nach dem Sachwertverfahren, Methode Koch = FLL Gehölzwerte 2002, BGH, Urf. v. 13.5.1975 in NJW 1975, 2061; VersR 1975, 1047; bestätigt durch BGH, Beschluss vom 7.3.1999 in VersR 1999, 967; bestätigt durch BGH, Urteil vom 15.10.1999 in NJW 2000, 512  
[www.methodekoch.de](http://www.methodekoch.de)

**1. Wertermittlungsanlass:** Schaden  Entzug  Verkehrswert   
Auftraggeber: Gemeinde Schönhagen, Hauptstraße 1, 12345 Schönhagen  
Verursacher: Kurt Raser, Schnellstraße 123, 45678 Windhausen  
Ortsbesichtigung am: 15. Januar 2006  
Sachverständige: Helge Breloer, 44339 Dortmund

**2. Gehölz: Linde (Tilia intermedia)**  
Standort: Lindentallee, 12345 Schönhagen, vor Haus Nr. 45  
Funktion: gestalterisch und leitend, Teil einer lückenlosen beidseitigen Straßengrenze  
Höhe: 18 m Kronenbreite: 12 m SIU: 2  
Alter (A) am Standort: 60 Jahre Gesamtlebenserwartung (L) dieser Gehölzart: 120 Jahre

**3. Kosten der Pflanzung:**  
Gehölzkosten: nach Katalog der Bäume  
Anzuchtform: Hochstamm, 4 x v., aus extra weitem Stand, mit Drahtbündel  
Katalogpreis: 715 € - 25 % Rabatt = 536 € + 16 % US  
Pflanzkosten (FLL-Tab. 6) 346 € + 16 % US  
Fahrtkostenpauschale (FLL-Tab. 5) 166 € + 16 % US

**4. Anwachszelt:**  
4 % Zinsen aus den Kosten der Pflanzung: 1.155 € (a)  
Anwachspflegekosten (FLL-Tab. 5) 73,00 € + 16 % US  
Fahrtkostenpauschale (FLL-Tab. 5) 55,00 € + 16 % US  
pro Jahr insgesamt:  
für 3 Jahre Anwachszelt Faktor (FLL-Tab. 2) 3

**5. Risiko:**  
8 % (FLL-Tab. 5) (aus 3 + 4 = 1.830,98 €)

**6. Herstellungskosten des angewachsenen Gehölzes: (3 + 4 + 5)**  
weitere Herstellungszeit: 20 Jahre  
a. Verzinsung der Herstellungskosten (6) 1.977,46 € x Faktor  
b. Verzinsung der Herst.pfl.kosten incl. USF (FLL-Tab. 5) 37,00 € x Faktor

**7. Herstellungskosten nach weiteren 20 Jahren (a + b =)**

**8. Alterswertminderung (Aw):**  noch keine Aw  Aw vorab  Aw mit in 9  
 Hyperbel nach Beyer  $A \cdot T^2$  (A und L unter Abzug der Herstellungszeit aus 4 und 7)  
5.432,50 € (7) - 5,55 % (301,50 €) = um Aw. bereinigter Herstellungswert

**9. Wertminderung wegen Mängel und Vorschäden:** (Starkbaum, Kronen-30, verdichteter Standraum, alter Anfahrtschaden 30 cm breit und 60 cm lang, gelochter Pflegerückstand)  
Herstellungskosten (b. 7 oder bereinigt nach 8) 5.131,00 € - 15 % Wertminderung

**10. Sachwert des Gehölzes (rd.)**

Dortmund, den 5. Mai 2006 Helge Breloer  
Sachverständige

© Gehölzwertermittlung 2004 (Helge Breloer, Südblick 5, 44339 Dortmund)

Teilschaden-Berechnung

unter Berücksichtigung von BGH, Urteil v. 27. I. 2006 - V ZR 46/05 -  
[www.methodekoch.de](http://www.methodekoch.de)

**11. Wert des Gehölzes** vor dem Schadereignis **4.361,00 €**

**12. Dauer des Schadens**  
Reststandzeit nach dem Schaden (R) 25 Jahre  
Behandlungsdauer (B) 5 Jahre

**13. Funktionsverlust**  
durch: Anfahrtschaden straßenseitig, 30 cm breit, 3 cm tief, Länge 70 cm, in 1 m Höhe bei 2,34 m SIU  
gemessen an „äußerlich sichtbaren Veränderungen am Erscheinungsbild oder Einbußen an Vitalität oder Funktion der Bäume für die Grundstücke“, so BGH, Urf. v. 27. I. 2006 (kein Tabellenwert, sondern in jedem Fall fachkundig zu beurteilende Teilposition des Gesamtschadens)  
10 % des Gehölzwertes in Höhe von 4.361 € (11) = 436,10 €  
wenn Reststandzeit und Behandlungsdauer identisch = voller Funktionsverlust  
für die Dauer der Behandlung = im Verhältnis B / R (12) = 20 % von 436,10 € = **87,22 €**

**14. Sofortbehandlung, erhöhter Pflegeaufwand (BGH 2006)**  
(z. B. Wundbehandlung nach ZTV-Baumpflege)  
2 Std. Baumpfleger à 35,00 € 70,00 €  
Fahrtkosten, Material, Sonstiges 33,00 €  
103,00 €  
+ 16 % Mwst. 16,48 €  
fachgerechte Erstversorgung = **119,48 €**

**15. Nachsorge, erhöhter Pflegeaufwand (BGH 2006)**  
(z. B. Schnittmaßnahmen, Wässern, Düngen, Kontroll- und Sicherungsmaßnahmen)  
2,5 Std. Baumpfleger à 35,00 € 87,50 €  
Fahrtkosten, Material, Sonstiges 8,00 €  
95,50 €  
+ 16 % Mwst. 15,28 €  
kapitalisiert auf 5 Jahre = Faktor 4,21 (FLL-Tab. 4) x 110,78 €  
Mehraufwand für zusätzliche Erhaltungsmaßnahmen = **466,38 €**

**16. Höhe des Teilschadens** (13 + 14 + 15) gerundet **673,-- €**

**17. Teilschaden im Verhältnis zum Gehölzwert**  
673 € (16) / 4.361 € (11) = **15 %**

Dortmund, den 5. Mai 2006 Helge Breloer  
Sachverständige

BGH 2006 zu Funktionsverlust und Risiko in der Teilschadenberechnung  
„Die beschädigungsbedingt geringere Restlebensdauer eines Gehölzes führt für sich genommen nicht zu einer Wertminderung des Grundstücks. Die Folgen des vorzeitigen Absterbens stellen einen Zukunftsschaden dar, der erst nach seinem Eintritt ersatzfähig ist.“

© Teilschadenberechnung 2006 (Helge Breloer, Südblick 5, 44339 Dortmund) urheberrechtlich geschützt

# **Methode Koch I**

## **Baumschadenberechnung für Anfänger**

22. März 2011 und 2. November 2011

Bei diesem Seminar geht es um den Einstieg in die Baumwert- und Baumschadenberechnung, um Schäden an Bäumen für öffentliche und private Auftraggeber fachlich zutreffend und auf dem neuesten Stand der Technik zu ermitteln. Nicht die Methode Koch gibt immer wieder Anlass zu Kritik und Missverständnissen, sondern das unzureichende Fachwissen vieler Anwender, die sich auf die Methode Koch berufen, ohne sie richtig verstanden zu haben. Dieses Seminar bietet die Möglichkeit, grundlegende Kenntnisse bezüglich der Methode Koch zu erwerben, wie sie sich nach dem jüngsten BGH-Urteil von 2006 darstellt. Zweifelhafte Fragen der Teilschadenberechnung werden auf diesem Seminar beantwortet.

Hier wird mit Hilfe des Rechnerprogramms ARBOTAX ein Weg zur Baumwert- und Baumschadenberechnung angeboten, der sich einerseits an der FLL-Richtlinie zur Wertermittlung von Schutz- und Gestaltungsgrün orientiert und darüber hinaus sich strikt an die Vorgaben des jüngsten BGH-Urteils hält.

Schadensersatzansprüche für beschädigte Bäume, und zwar Totalschäden ebenso wie Teilschäden, müssen nachvollziehbar berechnet und vor allem begründet werden. Die auch vor dem Hintergrund des neuen BGH-Urteils stichhaltigen Begründungen werden auf dem Seminar vermittelt und geübt.

### Zielgruppe

Sachverständige und Mitarbeiter der Stadtverwaltungen, Gemeindeverwaltungen, Straßenbauämter, Bau- und Liegenschaftsverwaltungen, Naturschutzbehörden, Forstbehörden, Versicherungen, Landschaftsplaner und Landschaftsarchitekten.

### Schwerpunkte

- Grundlagen der Baumwert- und Baumschadenberechnung
- Die vier BGH-Entscheidungen zur Methode Koch
- Der Baum als wesentlicher Bestandteil des Grundstücks
- Notwendige Spezialkenntnisse der Grundstückswertermittlung
- Die FLL-Richtlinie zur Wertermittlung
- Die häufigsten Fehler bei Anwendung der FLL-Tabellen
- Rabattgewährung, Zinssatz, Mehrwertsteuer
- Begründung der Schadenberechnung bei Straßenbäumen
- Aus Samenflug entstandene Bäume
- Gehölze in der freien Landschaft
- Gehölze in Parks, Kleingartenanlagen und auf Friedhöfen usw.
- Hecken, Baumgruppen
- Methode Koch in Baumschutzsatzungen?
- Methode Koch in der Eröffnungsbilanz der Kommunen?
- Total- und Teilschäden an Bäumen
- Die richtige Kostenkalkulation
- Baumwert- und Baumschadenberechnung mit dem Programm ARBOTAX
- Praktische Übung: Beurteilung und Berechnung eines Baumes vor Ort

# Methode Koch II

## Baumschadenberechnung für Fortgeschrittene

**23. März 2011 und 3. November 2011**

**9:00 - 16:00 Uhr**

**Referentin: Helge Breloer**

**Gehölzwertermittlung nach der Methode Koch**

nach dem Sachwertverfahren, Methode Koch = FLL Gehölzwerte 2002, BGH, Urf. v. 13.5.10/5 in NJW 10/5, 2001; VersR 1975, 1047; bestätigt durch BGH, Beschluss vom 7.3.1999 in VersR 1999, 907; bestätigt durch BGH, Urteil vom 15.10.1999 in NJW 2000, 512  
[www.methodekoch.de](http://www.methodekoch.de)

1. **Wertermittlungsanlass:** Schaden  Entzug  Verkehrswert   
 Auftraggeber: Gemeinde Schönhagen, Hauptstraße 1, 12345 Schönhagen  
 Verursacher: Kurt Raser, Schneißstraße 123, 45678 Windhausen  
 Ortsbesichtigung am: 15. Januar 2006 Sachverständige: Helge Breloer, 44339 Dortmund

2. **Gehölz: Linde (Tilia intermedia)**  
 Standort: Lindenallee, 12345 Schönhagen, vor Haus Nr. 45  
 Funktion: gestalterisch und leitend, Teil einer lückenlosen beidseitigen Straßengrabenpflanzung  
 Höhe: 18 m Kronenbreite: 12 m SITU: 2  
 Alter (A) am Standort: 60 Jahre Gesamtlebenserwartung (L) dieser Gehölzart: 120 Jahre

3. **Kosten der Pflanzung:**  
 Gehölzkosten: nach Katalog der Bäume  
 Anzuchtform: Hochstamm, 4 x v., aus extra weitem Stand, mit Drahtbündel  
 Katalogpreis: 715 € - 25 % Rabatt = 536 € + 16 % USt  
 Pflanzkosten: (FLL-Tab. 5) 346 € + 16 % USt  
 Fahrtkostenpauschale: (FLL-Tab. 5) 166 € + 16 % USt

4. **Anwachszeit:**  
 4 % Zinsen aus den Kosten der Pflanzung: 1.155 € (3)  
 Anwachspflegekosten: (FLL-Tab. 5) 73,00 € + 16 % USt  
 Fahrtkostenpauschale: (FLL-Tab. 5) 55,00 € + 16 % USt  
 pro Jahr insgesamt: 184,00 €  
 für 3 Jahre Anwachszeit Faktor (FLL-Tab. 2): 3

5. **Risiko:**  
 8 % (FLL-Tab. 5) (aus 3 + 4 = 1.830,98 €)

6. **Herstellungskosten des angewachsenen Gehölzes:** (3 + 4 + 5)  
 weitere Herstellungszeit: 20 Jahre  
 a. Verzinsung der Herstellungskosten (6) 1.977,46 € x Faktor  
 b. Verzinsung der Herstell.pfl.kosten incl. USt (FLL-Tab. 5) 37,00 € x Faktor

7. **Herstellungskosten nach weiteren 20 Jahren** (a + b =)

8. **Alterswertminderung (Aw):**  noch keine Aw;  Aw vorab;  Aw mit m-9  
 Hyperbel nach Beyer  $A^2/L^3$  (A und L unter Abzug der Herstellungszeit aus 4 und 7)  
 5.432,50 € (7) - 5,55 % (301,50 €) = um Aw bereinigter Herstellungswert

9. **Wertminderung wegen Mängel und Vorschäden:** (Sparstamm, Krone 3. verdichteter Standraum, alter Anfahrtschaden 30 cm breit und 60 cm lang, g-leichter Pflegerückstand)  
 Herstellungskosten (6, 7 oder bereinigt nach 8) 5.131,00 € - 15 % Wertminderung

10. **Sachwert des Gehölzes (rd.)**

Dortmund, den 5. Mai 2006 Helge Breloer  
Sachverständige

© Gehölzwertermittlung 2004 (Helge Breloer, Südblick 5, 44339 Dortmund)

**Teilschaden-Berechnung**

unter Berücksichtigung von BGH, Urteil v. 27. 1. 2006 - V ZR 46/05 -  
[www.methodekoch.de](http://www.methodekoch.de)

11. **Wert des Gehölzes** vor dem Schadeneignis 4.361,00 €

12. **Dauer des Schadens**  
 Reststandzeit nach dem Schaden (R) 25 Jahre  
 Behandlungsdauer (B) 5 Jahre

13. **Funktionsverlust**  
 durch: Anfahrtschaden straßenseitig, 30 cm breit, 3 cm tief, Länge 70 cm, in 1 m Höhe bei 2,34 m SITU  
 gemessen an „äußerlich sichtbaren Veränderungen am Erscheinungsbild oder Einbußen an Vitalität oder Funktion der Bäume für die Grundstücke“, so BGH, Urf. v. 27. 1. 2006 (vom Tabellenwert, sondern in jedem Fall fachkundig zu beurteilende Teilposition des Gesamtschadens)  
 10 % des Gehölzwertes in Höhe von 4.361 € (11) = 436,10 €  
 wenn Reststandzeit und Behandlungsdauer identisch = voller Funktionsverlust für die Dauer der Behandlung = im Verhältnis B / R (12) = 20 % von 436,10 € = 87,22 €

14. **Sofortbehandlung, erhöhter Pflegeaufwand (BGH 2006)**  
 (z. B. Wundbehandlung nach ZTV-Baumpflege)  
 2 Std. Baumpfleger à 35,00 € 70,00 €  
 Fahrtkosten, Material, Sonstiges 33,00 €  
 103,00 €  
 + 16 % Mwst. 16,48 €  
**fachgerechte Erstversorgung = 119,48 €**

15. **Nachsorge, erhöhter Pflegeaufwand (BGH 2006)**  
 (z. B. Schnittmaßnahmen, Wässern, Düngen, Kontroll- und Sicherungsmaßnahmen)  
 2,5 Std. Baumpfleger à 35,00 € 87,50 €  
 Fahrtkosten, Material, Sonstiges 8,00 €  
 95,50 €  
 + 16 % Mwst. 15,28 €  
 kapitalisiert auf 5 Jahre = Faktor 4,21 (FLL-Tab. 4) x 110,78 €  
**Mehraufwand für zusätzliche Erhaltungsmaßnahmen = 466,38 €**

16. **Höhe des Teilschadens** (13 + 14 + 15) gerundet 673,- €

17. **Teilschaden im Verhältnis zum Gehölzwert**  
 673 € (16) / 4.361 € (11) = 15 %

Dortmund, den 5. Mai 2006 Helge Breloer  
Sachverständige

BGH 2006 zu Funktionsverlust und Risiko in der Teilschadenberechnung  
 „Die beschadigungsbedingt geringere Restlebensdauer eines Gehölzes führt für sich genommen nicht zu einer Wertminderung des Grundstücks. Die Folgen des vorzeitigen Absterbens stellen einen Zukunftsschaden dar, der erst nach seinem Eintritt ersatzfähig ist.“

© Teilschadenberechnung 2006 (Helge Breloer, Südblick 5, 44339 Dortmund) urheberrechtlich geschützt

# **Methode Koch II**

## **Baumschadenberechnung für Fortgeschrittene**

23. März 2011 und 3. November 2011

Dieses Seminar setzt grundlegende Kenntnisse der Methode Koch voraus. Jeder Teilnehmer kann ungelöste, schwierige oder - beispielsweise in einem anstehenden Rechtsstreit - auf Kritik stoßende Baumwert- und Baumschadenberechnungen vortragen. Es werden Lösungen besprochen und mögliche Zweifelsfragen diskutiert.

Mit Hilfe des Rechnerprogramms ARBOTAX wird ein Weg zur Baumwert- und Baumschadenberechnung angeboten, der sich einerseits an der FLL-Richtlinie zur Wertermittlung von Schutz- und Gestaltungsgrün orientiert und darüber hinaus sich strikt an die Vorgaben des jüngsten BGH-Urteils hält. Dazu werden vor allem die notwendigen ausführlichen Begründungen geliefert. Praxisfälle, welche besondere Schwierigkeiten bereiten, werden methodisch aufgearbeitet.

### Zielgruppe

Sachverständige und Mitarbeiter der Stadtverwaltungen, Gemeindeverwaltungen, Straßenbauämter, Bau- und Liegenschaftsverwaltungen, Naturschutzbehörden, Forstbehörden, Versicherungen, Landschaftsplaner und Landschaftsarchitekten.

### Schwerpunkte

- Die Praxis der Baumwert- und Baumschadenberechnung
- Die vier BGH-Entscheidungen zur Methode Koch
- Arbeiten auf der Grundlage dieser Entscheidungen
- Die Vorgehensweise vor Ort
- Die Arbeit mit der FLL - Wertermittlungsrichtlinie
- Baumwert- und Baumschadenberechnung mit ARBOTAX
- Sicherheit in der Abschätzung des Ergebnisses
- Die wiederkehrenden Kritikpunkte bezüglich der Methode Koch
- Stichhaltige Begründungen der eigenen Vorgehensweise
- Einzelfälle:
- Hecken
- Der Baum in der Gruppe
- Gehölzbestände in Parks und Gärten
- Gehölze in freier Landschaft
- Naturdenkmale, Bäume unter Baumschutzsatzung
- Anfahrtschäden an Straßenbäumen:
- Nachvollziehbare Berechnung von Teilschäden
- Stichhaltige Begründung von Teilschäden
- Baumwert im Nachbarrecht
- Abschließende Diskussion zu allen gestellten Fragen