

Seminare zur Methode Koch im Baumzentrum in Tecklenburg

www.baumzentrum.de

DAS BAUMZENTRUM, Königstraße 4. 49345 Tecklenburg
Tel. 05482 929763, Fax 05482 929765, Email: 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 7.3.1969 in VersR 1969, 967; bestätigt durch BGH, Urteil vom 15.10.1969 in NJW 2000, 512
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: Lindenallee, 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 Drahtbinder
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 $A \cdot T^L$ (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, g. leichter 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

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 beschädigungsbedingte 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) unberechnungsbefrei

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

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 Straßengrünanlage
 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 $A^{\frac{1}{L}}$ (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

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