

INHALTSVERZEICHNIS		Seite
1	DIE GESCHICHTE DER GEHÖLZWERTERMITTLUNG	1
1.1	Die Entwicklung nach 1945	1
1.2	Die Entstehung der Methode Koch	1
1.3	Kritik an der Methode KOCH – alternative Verfahren	3
2	RECHTLICHE GRUNDLAGEN DER WERTERMITTLUNG VON SCHUTZ- UND GESTALTUNGSGRÜN	5
2.1	Gehölze als Grundstücksbestandteile	5
2.2	Rechtliche und methodische Grundlagen der Grundstückswertermittlung	6
2.3	Rechtsgrundlagen in Abhängigkeit vom Eingriff	10
2.3.1	Rechtsgrundlagen im Schadenersatz	10
2.3.2	Rechtsgrundlagen im Entschädigungsfall	12
2.3.3	Rechtsprechung zur Methode KOCH – Auszüge	13
2.3.3.1	Urteile und Beschlüsse des Bundesgerichtshofs (BGH)	13
2.3.3.2	Rechtsprechung zu besonders gelagerten Einzelfällen	21
3	WERTERMITTLUNG NACH DEM SACHWERTVERFAHREN, METHODE KOCH	23
3.1	Einführung	23
3.2	Stichtagsprinzip und Zinssatz	24
3.3	Schematische Vorgehensweise (Rechengang)	27
3.4	Datenerfassung und -prüfung	28
3.5	Parameter der Wertermittlung	29
3.6	Funktion	30
3.7	Ausgangsgröße und Kosten des Gehölzes	43
3.8	Umsatzsteuer	47
3.9	Kosten von Transport und Pflanzung	48
3.10	Kosten während der Anwachsphase	48
3.11	Kosten des Risikos	49
3.12	Dauer der weiteren Herstellung	49
3.13	Kosten der weiteren Herstellung	50
3.14	Ermittlung der Herstellungskosten inklusive Verzinsung (Beispiel)	51
3.15	Wertminderungen	54
3.15.1	Alterswertminderung	54
3.15.2	Sonstige Wertminderungen	59
3.16	Sonderfälle der Wertermittlung	64
3.16.1	Obstgehölze zur Selbstversorgung	64
3.16.2	Schutz- und Gestaltungsgrün sowie Obstgehölze in Kleingärten	68

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

4	RICHTWERTE UND FORMULARE, INDIZIERUNG	70
4.1	Historie	70
4.2	Richtwerte	72
4.2.1	Richtwerte für Pflanzung, Transport und Pflege von Bäumen	72
4.2.2	Richtwerte für weiteres Schutz- und Gestaltungsgrün (Hecken, Sträucher, Bodendecker, Stauden, Rasen)	80
4.3	Indizierung	87
4.4	Wertermittlung nach Vordruck „Wert“	90
5	ERMITTLUNG VON SCHÄDEN	93
5.1	Teilschäden und Totalschäden	93
5.1.1	Kosten der Sofortmaßnahmen	96
5.1.2	Funktionsverlust – Erscheinungsbild	96
5.1.3	Funktionsverlust – Physiologie und Statik	96
5.1.4	Kosten der Nachsorge	96
5.1.5	Verbleibendes Risiko	97
5.2	Totalschäden	97
5.3	Teilschäden ohne bleibende Grundstückswertminderung	97
5.4	Teilschäden mit bleibender Grundstückswertminderung	98
5.5	Vorgehensweise bei der Schadenermittlung	98
5.5.1	Einschätzung des Schadensausmaßes	98
5.5.2	Teilschadenermittlung anhand von Tabellen	100
5.5.2	Teilschadenberechnung individuell	105
5.5.2.1	Funktionsverluste an Rinde, Wurzeln und Krone	105
5.5.2.2	Kosten der Sofortmaßnahmen	105
5.5.2.3	Kosten der Nachsorge	107
5.5.2.4	Risiko (merkantiler Minderwert)	108
5.6	Schadenberechnung nach Vordruck „Schaden“	108
6	METHODIK ZIERH 2000	113
6.1	ZierH 2000	113
6.2	Ergebnisvergleich Koch und ZierH	117
7	Verbindlichkeit der Methoden für den Sachverständigen	122
8	Literatur	124
9	Anlage Faktorentabellen	130