

Was ist mein Baum wert?

Grundlegendes zum Nachbarrecht



Dipl.-Ing. agrar Eberhard Walther



Einführung

- ❖ **Rechtliche Grundlagen**
- ❖ **Gesetzliche Grundlagen**
- ❖ **Grundstücksbestandteil**
- ❖ **Entschädigung**
- ❖ **Schadenersatz**
- ❖ **Einfriedung**
- ❖ **Grenzabstände für Pflanzen**
- ❖ **eindringende Wurzeln und überhängende Zweige**
- ❖ **Obst aus Nachbars Garten**



Rechtliche Grundlagen

- ❖ **Schutz und Gestaltungsgrün ist i.d.R. Grundstücksbestandteil**
- ❖ **Wird ein Gehölz zerstört, beschädigt oder mit dem Grundstück veräußert oder entzogen, kann eine Wertermittlung erforderlich sein**

Baumschaden durch Anfahren



Gesetzliche Grundlagen

❖ Grundgesetz § 14

- **Abs. 1: Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet**
- **Abs. 2: Eigentum verpflichtet, sein Gebrauch soll dem Wohle der Allgemeinheit dienen**
- **Abs. 3: Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. Sie darf nur durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes erfolgen**



Grundstücksbestandteil

- ❖ Der Wert von Schutz- und Gestaltungsgrün auf Grundstücken kann nicht losgelöst vom Grundstück ermittelt werden, weil das **Grün** i.d.R. wesentlicher Bestandteil des Grundstücks ist.

Gehölzwertermittlung ist rechtlich gesehen Teil der Grundstückswertermittlung.

Entschädigung

- ❖ **Der Anspruch auf Entschädigung bei öffentlich rechtlicher Inanspruchnahme beruht auf Artikel 14 GG.**

Die Enteignungsentschädigung stellt in erster Linie auf den Verkehrswert der entnommenen Sache ab.

Der Betroffene erhält Entschädigung in Geld.

Bei Teilenteignung ggf. Wertminderung des Grundstücks.

Bei Erwerbsverlust von Kulturen (Obst) wird Deckungsbeitrag herangezogen.



Schadenersatz

- ❖ **In Schadenersatzfällen hat der Geschädigte grundsätzlich einen Anspruch auf Wiederherstellung (§ 249 BGB).**
Ist dies nicht möglich oder unverhältnismäßig aufwendig, ist der Ersatz für den Wertverlust in Geld zu leisten (§ 251 BGB).
Für größeres Schutz- und Gestaltungsgrün kommt der Anspruch auf Naturalrestitution unter dem Gesichtspunkt, der Verhältnismäßigkeit i.d.R. nicht in Betracht.

Einfriedung

- ❖ **der Eigentümer eines bebauten oder gewerblich genutzten Grundstückes ist verpflichtet, auf Verlangen seines Nachbarn sein Grundstück einzufrieden, soweit die Grenze zum Nachbargrundstück nicht bebaut ist. Sind beide Grundstücke bebaut, sind beide Eigentümer gegenseitig verpflichtet, bei der Einfriedung mitzuwirken.**

Grenzabstände für Pflanzen

- ❖ nach § 38 des HNG haben Eigentümer und Nutzungsberechtigte eines Grundstücks bei Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern folgende Grenzabstände einzuhalten:

Grenzabstände für Pflanzen

❖ Grenzabstände für:

❖ sehr stark wachsende Alleebäume, z.B. Linde, Platane, Rosskastanie, Rotbuche, Eiche, Atlaszeder, Douglasie, Eibe, Schwarzkiefer

4,0 m

Grenzabstände für Pflanzen

❖ Grenzabstände für:

- ❖ stark wachsende Allee- und Parkbäume, z.B. Eberesche, Erle, gemeine Kiefer, Rotfichte, Weißbirke

2,0 m



Grenzabstände für Pflanzen

❖ Grenzabstände für:

❖ schwach wachsende Bäume wie Sichelanne, Weide, Wacholder, Weißdorn

1,5 m

Grenzabstände für Pflanzen

❖ Grenzabstände für:

❖ Obstbäume

- Walnuss-Sämlinge **4,0 m**
- Kern- und Steinobst auf starker Unterlage **2,0 m**
- Kern- und Steinobst auf schwacher Unterlage **1,5 m**



Grenzabstände für Pflanzen

❖ Grenzabstände für:

❖ Beerensträucher

- Brombeeren **1,0 m**
- alle übrigen Beerensträucher **0,5 m**
- Rebstöcke **0,5 m**

Grenzabstände für Pflanzen

❖ Grenzabstände für:

❖ lebende Hecken

- mit über 2 m Höhe **0,75 m**
z.B. Hainbuchen, Scheinzypressen,
Blütenhecken
- bis 2 m Höhe **0,50 m**
z.B. Eiben, Liguster, Kirschlorbeer
- bis 1,2 m Höhe **0,25 m**
z.B. Buchsbaum, Berberitze



Eindringende Wurzeln und überhängende Zweige





Eindringende Wurzeln und überhängende Zweige



Überhängende Zweige

- ❖ Beeinträchtigung durch Überhang durch Zweige und eindringende Wurzeln muss konkret vorliegen. Eine abstrakte Gefährdung reicht zur Begründung des Beseitigungsanspruches nicht aus.
- ❖ Das Abschneiderecht bei überhängenden Zweigen sieht eine Fristsetzung des Nachbarn vor.
- ❖ Nach Ablauf der Frist können die Zweige zu Lasten des Eigentümers entfernt werden.

Achtung: Es muss eine erhebliche Beeinträchtigung vorliegen!



Überhängende Zweige





Grundstücksvertiefung



Ein Grundstück darf nicht so stark vertieft werden, dass der Boden des Nachbargrundstücks die erforderliche Stütze verliert. (§ 909 BGB)

Grenzbaum

- ❖ **Steht ein Baum auf der Grundstücksgrenze, gehören Erträge zu gleichen Teilen den Nachbarn.**
- ❖ **Jeder Nachbar kann die Beseitigung des Baumes verlangen, die Kosten fallen den Nachbarn zu gleichen Teilen zu Last.**
- ❖ **Der Nachbar, der die Beseitigung verlangt, hat die Kosten alleine zu tragen, wenn der andere Nachbar auf seine Rechte am Baum verzichtet.**
- ❖ **Wenn der Baum ein Grenzzeichen oder wichtige Markierung in der Landschaft darstellt, ist die Beseitigung in der Regel ausgeschlossen**

Unkraut und Ungeziefer

- ❖ **Überwucherndes Unkraut an der Grenze kann der Nachbar abschneiden bzw. Beseitigung verlangen.**
- ❖ **Grundstückseigentümer hat grundsätzlich kein Abwehranspruch gegenüber eindringenden Ungeziefer.**
- ❖ **Schädlingsbefall an Gartengehölzen, der vermeintlich durch Schädlinge des Nachbargrundstücks eintritt, kann grundsätzlich nicht abgewehrt werden (z.B. Raupenfraß, Pilzbefall).**



Bienen im Nachbarsgarten

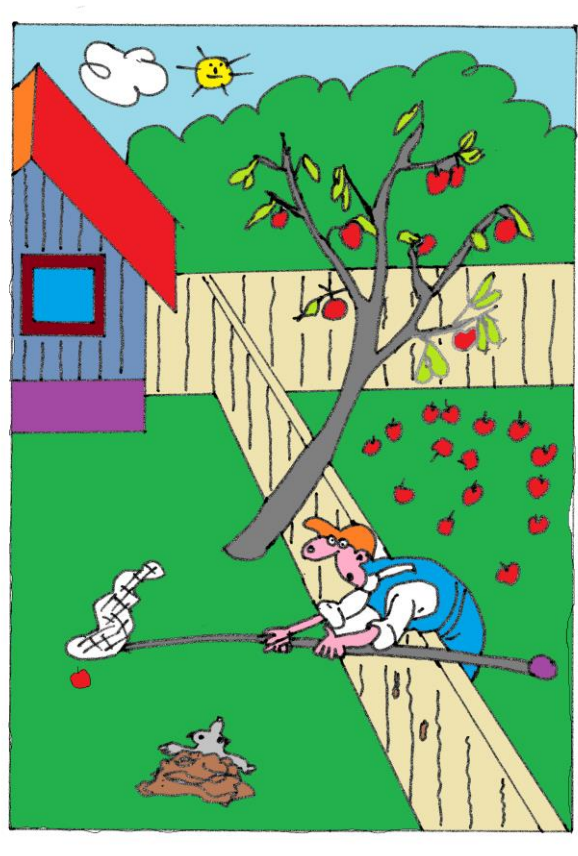
**Wo örtliche Verhältnisse
es zulassen, ist
Bienenhaltung
grundsätzlich möglich.**

**In Wohngebieten kann
Bienenhaltung eine
wesentliche Beein-
trächtigung darstellen.**





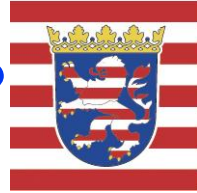
Obst aus Nachbars Garten





Wertermittlungsverfahren für Obstbäume





Wie kann man den Wert eines Baumes ermitteln?

- Wenn der Wert eines Obstbaumes ermittelt werden soll, stellt sich zunächst die Frage, wie kann ich den aktuellen Wert des Baumes ermitteln?
- Kann ich Angebote aus einem Baumarkt zugrunde legen?
- Kann ich Preise aus dem Internet erfahren?
- Kann ich einen Gärtner um Rat fragen?
- Bestelle ich einen Sachverständigen?



Wertermittlungsverfahren für Obstgehölze

- Die wesentlich rechtliche Grundlage zum Sachwertverfahren bei der Gehölzwertermittlung ist Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken. In der Praxis als Wertermittlungsverordnung bezeichnet.
- Bei der Verkehrswertermittlung werden die folgenden verfahren angewendet:
 - Vergleichswertverfahren
 - Ertragswertverfahren
 - Sachwertverfahren

Wertermittlung von Obstgehölzen

- **Wann muss ein Gehölz bewertet werden?**
- **es muss bewertet werden, wenn es durch Dritte beschädigt wurde.**
- **wenn es entfernt werden muss, etwa für Baumaßnahmen.**
- **wenn ein Eigentümerwechsel ansteht.**

Wertermittlung von Obstgehölzen

- **Wie wird ein objektiver Baumwert ermittelt?**
- **jeder Baum ist ein Individuum.**
- **Selbst Bäume gleicher Art entwickeln sich an vergleichbaren Standorten verschieden.**
- **Verantwortlich dafür ist der Pflegezustand,**
- **Umweltfaktoren haben einen Einfluss auf die Baumentwicklung,**

Wertermittlung von Obstgehölzen

- Die Wertermittlung, also der Baumwert und die Berechnung eines Baumschadens orientieren sich stets an den Kriterien einer fachgerechten Baumpflege.
- Bei der Wertermittlung geht man von der Herstellung eines normal gewachsenen Baumes aus.
- Der Herstellungswert muss durch Zuschläge für sehr guten Pflegezustand oder Abzüge durch Mängel, Schäden oder Alterswertminderung korrigiert werden.



Wertermittlung von Obstgehölzen

- **Wie kann ich das Alter meines Baumes bestimmen?**
- **Hier gibt es verschiedene Methoden!**
- **Eine gute Methode ist die Bestimmung nach Mitchell,A,1979, der diese Methode für Wald- und Parkbäume bestimmt hat.**
- **Danach wird der Stammumfang des Baumes in 1,5 Meter Höhe gemessen und durch 2,5 geteilt.**
- **Dieser Wert ergibt das etwaige Baumalter.**



Wertermittlung von Obstgehölzen



Vergleichswertverfahren

- **Dieses Verfahren scheidet in der Regel für die Gehölzwertermittlung aus, da es bei Gehölzen kaum geeignete Vergleichswerte gibt.**



Ertragswertverfahren

- **Dieses Verfahren wird heute hauptsächlich zur Bewertung von Obstanlagen verwendet.**
- **Dieses Verfahren basiert auf Änderungen von Erlösen und Kosten. Zur Bewertung von einzelnen Obstbäumen wird dieses Verfahren heute kaum angewendet.**

Sachwertverfahren-Methode Koch

- **Im Nichterwerbsobstbau und im Haus- und Kleingartenbereich wird das Sachwertverfahren heute fast ausschließlich angewendet.**
- **Bei diesem Verfahren wird der Wert des Obstgehölzes aus seinen Kosten abgeleitet.**

Anwendung des Sachwertverfahrens

- **Es ergibt sich der Wert eines Obstbaumes aus den folgenden Kosten:**

Kosten für:

- die Pflanze**
- die Pflanzarbeit**
- die Materialkosten**
- die Anwachspflege**
- die jährlichen Pflegekosten**



Wertermittlung von Obstbäumen





Wertermittlung von Obstgehölzen





Wertermittlung von Obstgehölzen

Rechenbeispiel

- **Obstart:** Apfel-Hochstam
- **Sorte:** Gravensteiner
- **Haumform:** Hochstamm
- **Unterlage:** Sämling
- **Alter des Baumes:** 42 Jahre
- **Zustand:** wüchsig, leichte Stammschäden, 10% Wertminderung.
- **Zusatzfunktion:** prägender Gartenbaum, 50% Werterhöhung

,



Wertermittlung von Obstgehölzen

Stammschaden





Wertermittlung von Obstgehölzen

Prägender Gartenbaum





Wertermittlung von Obstgehölzen

Berechnung des Baumwertes

➤ Kosten der Pflanze:	54,00 €
➤ Pflanzarbeit:	16,20 €
➤ (30% des Pflanzenwertes)	
➤ Materialkosten:	11,50 €
➤ (Pfahl ,Bindematerial)	
➤ <u>Anwachspflege + Risikozuschlag 10%:</u>	<u>8,17 €</u>
➤ <u>Kosten der Pflanze:</u>	<u>79,87 €</u>



Wertermittlung von Obstgehölzen

Rechenbeispiel

- **Aufzinsung mit 5% für 15 Jahre** 166,04 €
- **Aufzinsungsfaktor 2,079**
- **Jährliche Pflegekosten** 16,04 €
- **bis zur vollst. Wiederherst. (15 Jahre) 10-25 %**
- **d. Baumwertes - hier 10 %**
- **Aufzinsung mit 5% für 15 Jahre** 346,14 €
- **Rentenendwertfaktor 21,58**
- **Optimaler Baumwert (nach 15 Jahren) 512,18 €**



Wertermittlung von Obstgehölzen

Alterswertminderung

- **Beginn d. Alterswertminderung: 27. Standjahr**
- **Dauer d. Abschreibung: 33 Jahre**
- **Alter des Baumes: 42 Jahre**
- **Abschreibung somit über 15 Jahre**
- **(15 Jahre x 3,03%) = 45,45 %**
- **512,18 € - 45,45 % (232,78) 279,40 €**
- **Der Sachwert des Baumes verringert sich nach der Alterswertminderung um 45,45 % auf 279,40 €**



Wertermittlung von Obstgehölzen

Wertminderung durch Stammschaden

- **Stammschaden :** **10%**
- **279,40 € -10% = 251,46 €**
- **Sachwert des Gehölzes:** **251,46 €**

- **Nach der Wertminderung durch den Stammschaden beträgt der Sachwert des Gehölzes 251,46 €**

Wertermittlung von Obstgehölzen

Werterhöhung

- Alswerterhöhendes Kriterium wird der besondere Habitus des Baumes und seine exponierte Lage auf dem Grundstück angeführt.
- Werterhöhend: $251,46 \text{ €} + 50 \% = 377,19 \text{ €}$
- Der Sachwert des Gehölzes beträgt $377,19 \text{ €}$



Wertermittlung von Obstgehölzen

Süßkirsche-Busch





Wertermittlung von Obstgehölzen

Süßkirsche

- **Obstart:** Süßkirsche
- **Sorte:** Lapins
- **Baumform:** Niederstamm
- **Unterlage:** Giesela 5
- **Alter:** 10 Jahre
- **Zustand:** wüchsig, gesund, leichter
Anfahrtschaden am Stamm



Wertermittlung von Obstgehölzen

Süßkirsche-Rechengang

➤ Kosten der Pflanze:	26,50 €
➤ Pflanzarbeit:	7,95 €
➤ (30% des Pflanzenwertes)	
➤ Materialkosten:	10,50 €
➤ <u>Anwachspflege + Risiko (10%):</u>	<u>4,50 €</u>
➤ Kosten der Pflanzung:	49,45 €



Wertermittlung von Obstgehölzen

Süßkirsche-Rechengang

- **Aufzinsung mit 5% für 6 Jahre:** **66,26 €**
 - (Aufzinsungsfaktor 1,34)
- **Jährliche Pflegekosten:** **10,00 €**
- **Aufzinsung mit 5% für 6 Jahre:**
- (Rentenendwertfaktor 6,80)
- **Optimaler Baumwert:** **134,26 €**



Wertermittlung von Obstgehölzen

Reechengang Süßkirsche

Alterswertminderung

- Eine Alterswertminderung ist in diesem Fall nicht gegeben, da der Baum erst 10 Jahre alt ist.
- Seine volle Funktionsfähigkeit hat er erst ab dem 6. Standjahr erreicht.
- Die volle Funktionsfähigkeit dauert bis zum 13. Standjahr.
- Ab dem 13. Standjahr setzt die Alterswertminderung ein.
- Kleinkronige Süßkirschbäume haben eine wirtschaftliche Lebensdauer von ca. 20 Jahren.

Wertermittlung von Obstgehölzen

Wertminderung

- Bei diesem Baum ist eine Wertminderung angezeigt, da er einen Anfahrschaden am Stamm aufweist.
- Die Wertminderung beträgt hier 15 %.
- Berechnung:
- Baumwert: $134,26 \text{ €} - 15 \% (20,13 \text{ €}) = 114,13 \text{ €}$
- Der aktuelle Baumwert beträgt 114,13 €

