

Vorübergehender Eingriff in ein Grundstück

Vergleich: Entschädigung nach ZierH oder nach der Methode KOCH

Gutachten zur Höhe des Sachwertes von Eiche und Linden auf dem Grundstück Schloss J. im Zuge der Beanspruchung durch den Ausbau der Landesstraße 908 - Zugleich Würdigung der fachlichen Auffassungen der begünstigten Straßenbauverwaltung

Dr. Hans-Joachim Schulz

Sonnengarten 7, 51545 Waldbröl

Tel.: 02291 – 9076 105, Fax.: 02291 – 9076 106

E-Mail: hjschulzddorf@aol.com

Web: <http://www.baumwert-methodekoch.de>

Inhaltsverzeichnis

0 Vorbemerkungen

- 0.1 Anlass und Auftraggeber des Gutachtens
- 0.2 Umfang des Sachverständigen-Gutachtens
- 0.3 Ortsbesichtigung

1 Feststellungen vor Ort

- 1.1 Werterhebliche Aspekte der Eiche
- 1.2 Werterhebliche Aspekte der Linden

2 Foto- und Abbildungsteil

3 Grundsätzliches

- 3.1 Rechtliches, stets aus sachverständiger Sicht
- 3.2 Grundsätzliches zur Wertermittlung von Schutz- und Gestaltungsgrün
 - 3.2.1 Die Funktion bestimmt den Grünwert
- 3.3 Grundsätzliches zum GutH und StH
 - 3.3.1 Grundsätzliches zu den Feststellungen des StH
 - 3.3.2 Grundsätzliches zur Invalidität der ZierH

4 Konsequenzen im vorliegenden Fall

- 4.1 Wertermittlung nach den ZierH
 - 4.1.1 Würdigung der fachlichen Daten des GutH
 - 4.1.1.1 Eiche (fachliche Würdigung Daten des GutH)
 - 4.1.1.2 4 Linden (fachliche Würdigung des GutH)
 - 4.1.1.3 Wertermittlung nach ZierH mit fachlich belastbaren Daten
 - 4.2 Wertermittlung nach der Methode KOCH
 - 4.2.1 Detaillierte Sachwertrechnung, beispielhaft dargestellt für die Eiche
 - 4.2.2 Verkürzte Sachwertrechnung für die Linden
 - 4.2.3 Auflistung der Gehölzwerte nach Methode KOCH
- 4.3 Zusammenfassung und Gegenüberstellung der Wertermittlungsergebnisse

5 Ergebnis

0 Vorbemerkungen

0.1 Anlass und Auftraggeber des Sachverständigen-Gutachtens

Im Zuge des Ausbaus der Landesstraße 908 (L 908) beansprucht der Landesbetrieb Straßenbau ... (Straßen... = Begünstigte) (offenbar) vorübergehend Teilflächen aus der Liegenschaft Gemarkung Ost , Flur 9, Flurstück 194 der Eigentümerin, Frau E B , H straße 204 in 3 K (Betroffene). Im Zuge der Beanspruchung (Fahrbahnverbreiterung) müssen 5 alte Bäume (1 Eiche und 4 Linden) weichen.



Abb. 1 Örtliche Lage von Schloss J. (Quelle: google.earth, Überfliegung am 4.6.2010)

Die Begünstigte legte der Betroffenen zwei durch die hauseigene Mitarbeiterin H S¹ gefertigte Schriftsätze vor.

- (1) Gutachten über den Wert von Schutz- und Gestaltungsgrün vom 22.02.2013 (im Folgenden GutH abgekürzt), das bei einem Betrag in Höhe von 6.234,- EUR endet.
- (2) Gutachterliche Stellungnahme über die Beeinträchtigung von Gehölzen an der L 908 in J. aufgrund von geplanten Straßenbauarbeiten vom 15.03.2013 (im Folgenden StH abgekürzt).

Lt. Sachvortrag von Frau B ließ die Begünstigte die Bäume ohne Einwilligung der Eigentümerin und ohne Bauerlaubnis fällen.

Die Betroffene war mit dem Angebot über die Entschädigungssumme der Bäume (6.234,- EUR) nicht einverstanden und beauftragte den Unterzeichner, in der Angelegenheit gutachterlich tätig zu werden.

0.2 Umfang des Sachverständigen-Gutachtens

Der Gutachtensauftrag umfasst die folgenden Inhalte:

- Wertermittlung der beanspruchten 5 Bäume (1 Eiche und 4 Linden).
- Zugleich Würdigung und ggf. Korrektur des GutH.

¹ Dipl.-Forstwirtin U H , Straßen... , Betriebssitz