



2025

GRT

**GEHÖLZ-  
RICHTWERT-  
TABELLEN  
2025**

vornehmlich für  
Oberösterreich,  
Salzburg, Tirol

25. Auflage

 **BOKU**  
UNIVERSITY

oekologen+ingenieure

Beschädigte Bäume können nur noch in eingeschränktem Maße ihre (vielfältigen) Funktionen erfüllen. Sie verlieren ihre Wohlfahrtswirkung für den Menschen und ihren besonderen (Verkehrs-)Wert. Der Pionier der Gehölzwertermittlung Werner KOCH hat – beginnend mit seiner Publikation 1967 – mit seinen *Aktualisierten Gehölzwerttabellen* (1978, 1987) ein grundlegendes Nachschlagewerk für die Herstellungskosten von beschädigten Gehölzen entwickelt. BRELOER (1997, 3. Auflage-Auszug, 2007), HÖTZEL/HUND (2001, 3. Auflage) haben das Regelwerk KOCH in seiner Grundkonzeption fortgeführt. Zuletzt haben TIEDTKE-CREDE/SCHALL (2022, 2024) den aktuellen Wissensstand der Gehölzwertermittlung in einem Kompendium zusammengefasst und ergänzt (Herstellungskosten 2024/25).

In einem direkten Methodenvergleich ist ein Expertengremium der FLL (*FLL-Gehölzwerte 2002, 2021 Gelbdruck*) zum Ergebnis gelangt, dass von allen bisher entwickelten Bewertungsmodellen die Methode Koch am besten die Erfordernisse einer zeitgemäßen Gehölzwertermittlung erfüllt (SCHULZ 2004). Die Methode Koch ist somit nicht nur in fachlicher, sondern auch aus rechtlicher Sicht als **die** Gehölzbewertungsmethode anerkannt und stellt somit *state of the art* dar.

Mit dem Urteil des Bundesgerichtshofes (BGH) zum „Berliner Kastanienbaum“ im Jahr 1975 ging diese Bewertungsmethode als Methode KOCH ein. In Österreich erfolgte erst zum 1.01.2008 eine Normierung, die aktuell in zum 1.03.2016 neugefasst wurde. Diese *ÖNORM L 1123 – Wertermittlung und Schadensberechnung von Gehölzen und Vegetationsflächen* postuliert – ohne Werner KOCH explizit zu benennen – diese Methodik als das in Österreich anzuwendende Gehölzbewertungsverfahren.

Zur raschen Ermittlung der Baumherstellungskosten wurden in der BRD von mehreren Autoren tabellarische Richtwerte entwickelt. Diese stellen jedoch alle auf die Marktverhältnisse in der Bundesrepublik Deutschland (zum Veröffentlichungsdatum) ab und sind damit nur bedingt regional aktuell bzw. eingeschränkt auf Österreich übertragbar sind. Dies ergibt sich nicht nur aus dem unterschiedlichen Preisniveau für Gehölze und Personalaufwendungen, sondern schon aus höheren Umsatzsteuersätzen und empfohlenen Aufzinsfaktoren.

Der Verfasser hat erstmals im Jahr 2001 die bundesdeutschen Gehölzwerttabellen (KOCH) entsprechend den österreichischen Marktverhältnissen adaptiert und diese seither jährlich aktualisiert sowie inhaltlich erweitert.

Zur leichteren Vergleichbarkeit folgen die GRT-Tabellen deshalb auch in ihren Bezeichnungen der von KOCH gewählten und von BRELOER (1997) bzw. HÖTZEL-HUND (2001) Nummerierung und Betitelung.

Im Textteil wird der aktuelle Diskussionsstand zur Gehölzbewertung zusammengefasst und durch eigene Bewertungserfahrungen ergänzt. **Diese 25. Auflage ersetzt die zuletzt publizierte Ausgabe 2024.**

### Zur Anwendung:

Tabellenwerte können nur **Richtwerte** liefern! Sachverständige Bewertungen haben auf die lokalen Bewertungsrahmenbedingungen abzustellen. Es wurden daher – basierend auf den im Landschaftsraum Salzburg und Oberösterreich gegebenen Marktverhältnissen – individuelle lokale Richtwerte für die Gehölzwertermittlung errechnet. Alle genannten Preise beinhalten die gesetzliche Umsatzsteuer; also 13 % für Gehölze im Direktverkauf und 20 % bei kombinierten Garten-/Landschaftsbauleistungen.

### Gehölz-Richtwerte, wie diese können nicht die Eigenverantwortlichkeit des Sachverständigen ersetzen.

Ein „blindes Ablesen“ der Gehölzwerte (Baumherstellungskosten) muss dann zu Fehlinterpretationen führen, wenn die wesentlichen Parameter der Gehölzwertermittlung (Gehölzfunktion, Ausgangsgröße, Anwachs- und Herstellungszeitraum, Anwachs- und Herstellungspflegekosten, Wertminderungsfaktoren) nicht eine anlassbezogen individuelle Würdigung („lege artis“) erfahren. Somit dienen diese Richtwerte vornehmlich einer grundsätzlichen Orientierung für das Werteband des zu beurteilenden Gehölzes, also den bewertungstechnischen Rahmen, in dem sich die individuelle Wertermittlung finden muss.

Salzburg, im März 2025

Gerald Schlager



<b>1</b>	<b>EINLEITUNG.....</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>BEWERTUNGSANLÄSSE .....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>DER SACHVERSTÄNDIGE IM BEWERTUNGSVERFAHREN.....</b>	<b>6</b>
3.1	Wer bewertet? .....	6
3.2	Wie wird bewertet? .....	7
3.3	Was wird bewertet? .....	7
<b>4</b>	<b>WAS IST (M)EIN BAUM WERT?.....</b>	<b>7</b>
4.1	Besondere Vorliebe .....	7
4.2	Katalogpreis eines in Art, Größe und Form vergleichbaren Baumes .....	8
4.3	Gehölzwert als indexangepasste Hochrechnung bisheriger Investitionen.....	9
4.4	Gehölzwert als materieller Holzwert (Holverkaufserlös).....	9
4.5	Gehölzwert als Verkehrsteilwert des Grundstückes .....	9
<b>5</b>	<b>ANLASSFÄLLE DER WERTERMITTLUNG.....</b>	<b>9</b>
5.1	Verkehrswertermittlung von Grundstücken .....	9
5.2	Schadenersatz .....	9
5.2.1	Definition.....	9
5.2.2	Grad der Fahrlässigkeit.....	10
5.2.3	Vorgaben in der ÖNORM L 1123:2016 .....	10
5.2.4	Naturalrestitution oder .....	11
5.2.5	... oder Herstellungskosten.....	12
5.3	Entschädigung bzw. Schadenersatz .....	14
5.3.1	Ablöse.....	14
5.3.2	Grundinanspruchnahme.....	14
5.3.3	Enteignungsentschädigung .....	14
5.3.4	Schadenersatz und Entschädigung .....	14
<b>6</b>	<b>GEHÖLZWERTERMITTLUNGSVERFAHREN .....</b>	<b>14</b>
6.1	Welches Wertermittlungsverfahren? .....	14
6.1.1	Wichtigste Wertermittlungsverfahren .....	14
6.1.2	Methode Koch versus Methode Buchwald .....	15
6.1.3	Vergleichende Würdigung.....	15
6.1.4	Hinweise zur Baumwertermittlung des Deutschen Städtetages .....	16
6.1.5	Kritik.....	16
<b>7</b>	<b>METHODE KOCH .....</b>	<b>16</b>
7.1	Rechtsgrundlagen und Normen .....	16
7.1.1	Berliner Kastanienurteil 1975.....	16
7.1.2	Wertermittlungsschritte.....	17
7.1.3	ÖNORM L 1123 - Wertermittlung und Schadensberechnung von Gehölzen und Vegetationsflächen .....	18
7.1.4	Anwendungsbereiche.....	19
7.2	Gehölzwertberechnung (Wiederherstellungskosten) .....	20
7.2.1	Bewertungstechnischer Ansatz nach der Methode KOCH .....	20
7.2.2	Finanzmathematische Grundlagen .....	21
7.2.3	Differenzmethode.....	21

<b>8</b>	<b>BEWERTUNGSPARAMETER IN DER GEHÖLZWERTERMITTLUNG .....</b>	<b>22</b>
8.1	Funktionsprüfung des Baumes als Grundlage der Gehölzwertermittlung .....	22
8.2	Funktionen von Gehölzen.....	22
8.3	Ausgangsgröße des Baumes für die Wiederherstellung.....	23
8.3.1	Bewertungstechnische Überlegungen.....	23
8.3.2	Kriterien für die Wahl der richtigen Ausgangsgröße.....	24
8.3.3	Checkliste für die Wahl der Ausgangsgröße.....	26
8.3.4	Gehölzdimensionen.....	26
8.3.5	lokale Anhaltspunkte für die Wahl der Ausgangsgröße.....	27
8.4	Neupflanzung des Baumes.....	27
8.4.1	Gehölz-/Baumpreise.....	27
8.4.2	Neupflanzungskosten.....	27
8.4.3	Anwachszeit.....	28
8.4.4	Anwachskosten.....	28
8.4.5	Anwachsisiko.....	29
8.5	Funktionsherstellung des Baumes.....	30
8.5.1	Herstellungszeit.....	30
8.5.1.1	... nach Standorten (SCHULZ 2004).....	30
8.5.1.2	... nach Wuchsleistung (KOCH 1987).....	30
8.5.2	Herstellungskosten.....	31
8.5.3	Umsatzsteuer und Vorsteuer.....	32
8.6	Aufzinsung der Investitionen in die Wiederherstellung.....	32
8.6.1	Aufzinsung der Pflanzkosten (Gehölz und Pflanzung).....	33
8.6.2	Aufzinsung der Herstellungs- und Pflegekosten.....	33
8.7	Wertminderungen durch Fehler und Mängel.....	33
8.7.1	Prüfungspunkte und Bewertungsparameter (KOCH 1987).....	33
8.7.2	Empfehlungen für die Beurteilung von Bäumen im Siedlungsbereich (GALK 2024).....	34
8.7.3	Wertabschläge (VSSG 1991).....	34
8.7.4	Bewertungsschlüssel.....	35
8.8	Nachbarschaftsrechtliche Sonderbestimmungen.....	36
8.8.1	Rechtliche Situation.....	36
8.8.2	Parameter für zulässigen Eingriffe in den Lebensraum von Nachbarbäumen.....	36
8.8.3	Bewertungstechnische Konsequenzen.....	37
8.9	Baumalter.....	37
8.9.1	Lebenserwartung von Bäumen.....	37
8.9.2	Alterswertminderung.....	38
<b>9</b>	<b>SCHADENBEWERTUNG.....</b>	<b>40</b>
9.1	Totalschaden.....	40
9.2	Abgrenzung zwischen Teilschaden und Totalschaden.....	40
9.3	Vorübergehender oder bleibender Teilschaden.....	40
9.4	Wertminderungssätze.....	41
9.4.1	... nach KOCH (1987).....	41
9.4.2	... nach FLL 2002.....	41
9.4.3	... nach FROMMER (2018).....	43
9.4.4	... nach FLL (2021, Gelbdruck).....	44
9.4.5	... nach TOMICZEK.....	45
9.4.6	Anwendungshinweise.....	45
<b>10</b>	<b>EXKURS ZUR EINZELBAUMBEWERTUNG IM WALD.....</b>	<b>46</b>
10.1	Waldbewertung versus Einzelbaumbewertung.....	46
10.2	Überlegungen zum Schadenersatz.....	46
10.2.1	Holzproduktion im Wirtschaftswald.....	46
10.2.2	Sozialfunktion im Schutzwald.....	46
10.2.3	Parkbäume auf Waldboden.....	46
10.2.4	Leitfaden Biberschäden (Bayerische Landesanstalt und Bezugsadresse für Wald und Forstwirtschaft).....	47
10.2.5	Bewertungskonzept für Einzelbäume im Rahmen des freiwilligen Vertragsnaturschutzes (DFWR 2010).....	48
10.2.6	Obstbäume (LK Kärnten 2022).....	48

<b>11</b>	<b>RICHTWERTTABELLEN</b> .....	<b>50</b>
11.1	Aktualisierten Gehölzwerttabellen und Richtwerte für BR Deutschland.....	50
11.2	Richtwerte für Österreich.....	51
11.3	Richtwerte und individuelle Wertermittlung .....	51
<b>12</b>	<b>GEHÖLZBEWERTUNGSPROGRAMME</b> .....	<b>52</b>
12.1	Arbotax™.....	52
12.2	Isiman®.....	52
12.3	www.baumsicht.de – Baumwertermittlung-online .....	52
12.4	SVK – Vordrucke (SCHALL 2025) .....	52
12.5	www.baumwert.at – online-Bewertung.....	52
<b>13</b>	<b>RECHTSPRECHUNG ZUR GEHÖLZBEWERTUNG</b> .....	<b>53</b>
13.1	Unterschiedlicher Ansatz im Schadenersatzrecht .....	53
13.2	Rechtsprechung in Österreich.....	53
13.3	Rechtsprechung in der BRD.....	54
13.4	Resümee .....	55
<b>14</b>	<b>GRUNDLAGEN ZUR BAUMBEURTEILUNG</b> .....	<b>56</b>
14.1	Visuelle Baumuntersuchung.....	56
14.1.1	Vitalitätsstufen von Bäumen .....	56
14.1.2	Beurteilungskriterien nach VTA .....	56
14.2	Eingehende technische Baumuntersuchung.....	57
14.2.1	Diagnoseverfahren.....	57
14.2.2	Vergleichende Darstellung der Diagnoseverfahren .....	59
<b>15</b>	<b>ERHEBUNGSBEHELFE</b> .....	<b>60</b>
15.1	Baumdaten-Checkliste für Sichtkontrolle nach ÖNORM L 1122:2024 .....	61
15.2	Baumdaten-Aufnahmedatenblatt für Gehölzbewertung nach ÖNORM L 1123:2016.....	62
<b>17</b>	<b>LITERATUR</b> .....	<b>63</b>
<b>18</b>	<b>GEHÖLZ-RICHTWERTTABELLEN</b> .....	<b>65</b>