

2017

Gehölz- Richtwert- tabellen 2017

für den
Landschaftsraum
Salzburg und
Oberösterreich

oekologen_ingenieure

Vorwort

Beschädigte Bäume können nur noch in eingeschränktem Maß ihre (vielfältigen) Funktionen erfüllen. Sie verlieren ihre Wohlfahrtswirkung für den Menschen und ihren besonderen (Verkehrs-)Wert. Der Pionier der Gehölzwertermittlung WERNER KOCH hat mit seinen Aktualisierten Gehölzwerttabellen (1978, 1987) ein grundlegendes Nachschlagewerk für die Herstellungskosten von beschädigten Gehölzen entwickelt. HELGE BRELOER (1997, 3. Auflage-Auszug, 2002), HANS-JOACHIM HÖTZEL und FRANZ HUND (2001, 3. Auflage) haben dieses Regelwerk in seiner Grundkonzeption fortgeführt.

In einem direkten Methodenvergleich ist ein Expertengremium der FLL (FLL-Gehölzwerte 2002) zum Ergebnis gelangt, dass von allen bisher entwickelten Bewertungsmodellen die Methode Koch am besten die Erfordernisse einer zeitgemäßen Gehölzwertermittlung erfüllt (SCHULZ 2004, 2012). Die Methode Koch ist somit nicht nur in fachlicher, sondern auch aus rechtlicher Sicht als **die** Gehölbewertungsmethode 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 der zum 1.03.2016 neugefasst wurde. Diese *ÖNORM L 1123 – Wertermittlung und Schadensberechnung von Gehölzen und Vegetationsflächen* postuliert – ohne die Methode KOCH explizit zu benennen – diese Methodik als das in Österreich anzuwendenden Gehölbewertungsverfahren.

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 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 rechtlich anders geregelten Aufzinsfaktoren.

Der Verfasser hat erstmals im Jahr 2001 die bundesdeutschen Gehölzwerttabellen (KOCH) entsprechend den österreichischen Marktverhältnissen adaptiert und diese seither jährlich aktualisiert. Zur leichten Vergleichbarkeit folgen diese deshalb auch in ihren Bezeichnungen der von KOCH gewählten und von BRELOER (1997, 2002) bzw. HÖTZEL-HUND (2001) übernommenen Nummerierung und Betitelung. Im Textteil wird der aktuelle Diskussionsstand zur Gehölbewertung zusammengefasst und durch eigene Bewertungsverfahren ergänzt. Diese erweiterte Ausgabe 2017 ersetzt die zuletzt publizierte Ausgabe 2016.

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 Gartenbauleistungen.

Richtwerte, wie diese **können nicht die Eigenverantwortlichkeit des Sachverständigen** ersetzen. Ein „blindes Ableiten“ 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 individuelle Würdigung erfahren. Somit dienen diese Richtwerte vornehmlich einer grundsätzlichen Orientierung für das Werteband des zu beurteilenden Gehölzes, also dem bewertungstechnischen Rahmen in dem sich die individuelle Wertermittlung finden wird müssen.

Gerald Schlager

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | EINLEITUNG | 5 |
| 2 | BEWERTUNGSANLÄSSE | 5 |
| 3 | DER SACHVERSTÄNDIGE IM BEWERTUNGSVERFAHREN | 5 |
| 3.1 | Wer bewertet? | 5 |
| 3.2 | Wie wird bewertet? | 6 |
| 3.3 | Was wird bewertet? | 6 |
| 4 | WAS IST (M)EIN BAUM WERT? | 6 |
| 4.1 | Besondere Vorliebe | 6 |
| 4.2 | Katalogpreis eines in Art, Größe und Form vergleichbaren Baumes | 6 |
| 4.3 | Seinerzeitige Aufwendungen zur Pflanzungen des Gehölzes (Baumes) | 7 |
| 4.4 | Holzpreis | 7 |
| 4.5 | Baum als Wertbestandteil des Grundstückes | 7 |
| 5 | ANLASSFÄLLE DER WERTERMITTLUNG | 8 |
| 5.1 | Verkehrswertermittlung von Grundstücken | 8 |
| 5.2 | Schadenersatz | 8 |
| 5.2.1 | Definition | 8 |
| 5.2.2 | Grad der Fahrlässigkeit | 8 |
| 5.2.3 | Vorgaben in der ÖNORM L 1123 | 9 |
| 5.2.4 | Voller oder teilweiser Ersatz? | 9 |
| 5.2.4.1 | Naturalrestitution oder | 9 |
| 5.2.4.2 | ... oder Herstellungskosten | 10 |
| 5.2.5 | Rechtsentscheidungen zum Anspruch auf Naturalersatz | 11 |
| 5.2.5.1 | OGH –Urteil vom 19.11.1987, 8 Ob 35/87 (Fichten-Urteil) | 11 |
| 5.2.5.2 | OGH- Urteil vom 14.12.1988, 3 Ob 565/88 (Brand Serbische Fichte) | 11 |
| 5.3 | Entschädigung | 11 |
| 5.3.1 | Ablöse | 11 |
| 5.3.2 | Grundinanspruchnahme | 12 |
| 5.3.3 | Enteignungsentschädigung | 12 |
| 5.3.4 | Schadenersatz und Entschädigung | 12 |
| 6 | GEHÖLZWERTERMITTLUNGSVERFAHREN | 12 |
| 6.1 | Welches Wertermittlungsverfahren? | 12 |
| 6.1.1 | Wichtigste Wertermittlungsverfahren | 12 |
| 6.1.2 | Methode Koch versus Methode Buchwald | 13 |
| 6.1.3 | Vergleichende Würdigung | 13 |
| 6.1.4 | Hinweise zur Baumwertermittlung des Deutschen Städtetages | 14 |
| 7 | METHODE KOCH | 14 |
| 7.1 | Rechtsgrundlagen und Normen | 14 |
| 7.1.1 | Berliner Kastanienurteil 1975 | 14 |
| 7.1.2 | Wertermittlungsschritte | 15 |
| 7.1.3 | ÖNORM L 1123 - Wertermittlung und Schadensberechnung von Gehölzen und Vegetationsflächen | 15 |
| 7.1.4 | Anwendungsbereiche | 16 |
| 7.2 | Gehölzwertberechnung (Wiederherstellungskosten) | 17 |
| 7.2.1 | Bewertungstechnischer Ansatz nach der Methode KOCH | 17 |
| 7.2.2 | Finanzmathematische Grundlagen | 18 |
| 7.2.3 | Differenzmethode | 18 |
| 8 | BEWERTUNGSPARAMETER IN DER GEHÖLZWERTERMITTLUNG | 18 |
| 8.1 | Funktionsprüfung des Baumes als Grundlage der Gehölzwertermittlung | 18 |
| 8.2 | Ausgangsgröße | 19 |
| 8.2.1 | Bewertungstechnische Überlegungen | 19 |
| 8.2.2 | Kriterien für die Wahl der richtigen Ausgangsgröße | 20 |
| 8.2.3 | Checkliste für die Wahl der Ausgangsgröße | 22 |
| 8.2.4 | lokale Anhaltspunkte für die richtige Wahl der Ausgangsgröße | 22 |
| 8.3 | Neupflanzung | 22 |
| 8.3.1 | Umsatzsteueranteil | 22 |
| 8.3.2 | Gehölzpreise | 23 |
| 8.3.3 | Pflanzungskosten | 23 |
| 8.4 | Anwachsphase des gepflanzten Gehölzes | 23 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 8.4.1 | Anwachszeit | 23 |
| 8.4.2 | Anwachskosten | 24 |
| 8.4.3 | Anwachsrisiko | 24 |
| 8.5 | Herstellung des Gehölzes | 24 |
| 8.5.1 | Herstellungszeit | 24 |
| 8.5.1.1 | ... nach Standorten (SCHULZ 2004) | 25 |
| 8.5.1.2 | ... nach Wuchsleistung (Koch 1987) | 25 |
| 8.5.2 | Herstellungskosten | 25 |
| 8.6 | Aufzinsung der Investitionen | 26 |
| 8.6.1 | Aufzinsung der Pflanzkosten (Gehölz und Pflanzung) | 26 |
| 8.6.2 | Aufzinsung der Herstellungs- und Pflegekosten | 26 |
| 8.7 | Wertminderungen durch Fehler und Mängel | 27 |
| 8.7.1 | Prüfungspunkte und Bewertungsparameter | 27 |
| 8.7.2 | Wertabzüge | 27 |
| 8.7.3 | Benutzungsschlüssel | 28 |
| 8.8 | Nachbarschaftsrechtliche Sonderbestimmungen | 29 |
| 8.8.1 | Rechtliche Situation | 29 |
| 8.8.2 | Parameter für zulässigen Eingriffe in den Lebensraum von Nachbarbäumen | 29 |
| 8.8.3 | Bewertungstechnische Konsequenzen | 30 |
| 8.9 | Baumalter | 30 |
| 8.9.1 | Lebenserwartung von Bäumen | 30 |
| 8.9.2 | Alterswertminderung | 31 |
| 9 | SCHADENBEWERTUNG | 32 |
| 9.1 | Totalschaden | 32 |
| 9.2 | Abgrenzung zwischen Teilschaden und Totalschaden | 32 |
| 9.3 | Vorübergehender oder bleibender Teilschaden | 32 |
| 9.4 | Wertminderungssätze | 33 |
| 9.4.1 | ... nach KOCH | 33 |
| 9.4.2 | ... nach FLL | 33 |
| 9.4.3 | Anwendungshinweise | 35 |
| 10 | RICHTWERTTABELLEN | 36 |
| 10.1 | Aktualisierten Gehölzwerttabellen und Richtwerte für BR Deutschland | 36 |
| 10.2 | Richtwerte für Österreich | 36 |
| 10.3 | Richtwerte und individuelle Wertermittlung | 36 |
| 11 | GEHÖLZBEWERTUNGSPROGRAMME | 37 |
| 11.1 | Arbotax™ | 37 |
| 11.2 | SuGprog® | 37 |
| 11.3 | www.baumwert.at – online-Bewertung | 37 |
| 11.4 | www.baumsicht.de – Baumwertermittlung-online | 37 |
| 12 | RECHTSPRECHUNG ZUR GEHÖLZBEWERTUNG | 38 |
| 12.1 | Unterschiedlicher Ansatz im Schadenersatzrecht | 38 |
| 12.2 | Rechtsprechung in Österreich | 38 |
| 12.3 | Rechtsprechung in der BRD | 39 |
| 12.4 | Resümee | 41 |
| 13 | GRUNDLAGEN ZUR BAUMBEURTEILUNG | 41 |
| 13.1 | visuelle Baumuntersuchung | 41 |
| 13.1.1 | Vitalitätsstufen von Bäumen | 42 |
| 13.1.2 | Beurteilungskriterien nach VTA | 42 |
| 13.2 | Eingehende technische Baumuntersuchung | 43 |
| 13.2.1 | Diagnoseverfahren | 43 |
| 13.2.2 | Vergleichende Darstellung der Diagnoseverfahren | 45 |
| 14 | ERHEBUNGSBEHELFE | 45 |
| 14.1 | Checkliste | 46 |
| 14.2 | Aufnahmedatenblatt | 47 |
| 15 | LITERATUR | 48 |
| 16 | GEHÖLZ-RICHTWERTTABELLEN | 49 |