

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 – 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) den aktuellen Wissensstand der Gehölzwertermittlung in einem Kompendium zusammengefasst und ergänzt (Herstellungskosten 2023/24).

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 24. Auflage ersetzt die zuletzt publizierte Ausgabe 2023.**

### 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 2024

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	Anwachsrisiko.....	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.....	33
8.7.2	Wertabzüge.....	34
8.8	Nachbarschaftsrechtliche Sonderbestimmungen.....	35
8.8.1	Rechtliche Situation.....	35
8.8.2	Parameter für zulässigen Eingriffe in den Lebensraum von Nachbarbäumen.....	35
8.8.3	Bewertungstechnische Konsequenzen.....	36
8.9	Baumalter.....	36
8.9.1	Lebenserwartung von Bäumen.....	36
8.9.2	Alterswertminderung.....	37
<b>9</b>	<b>SCHADENBEWERTUNG.....</b>	<b>39</b>
9.1	Totalschaden.....	39
9.2	Abgrenzung zwischen Teilschaden und Totalschaden.....	39
9.3	Vorübergehender oder bleibender Teilschaden.....	39
9.4	Wertminderungssätze.....	40
9.4.1	... nach KOCH (1987).....	40
9.4.2	... nach FLL 2002.....	40
9.4.3	... nach FROMMER (2018).....	42
9.4.4	... nach FLL (2021, Gelbdruck).....	43
9.4.5	... nach TOMICZEK.....	44
9.4.6	Anwendungshinweise.....	44
<b>10</b>	<b>EXKURS ZUR EINZELBAUMBEWERTUNG IM WALD.....</b>	<b>45</b>
10.1	Waldbewertung versus Einzelbaumbewertung.....	45
10.2	Überlegungen zum Schadenersatz.....	45
10.2.1	Holzproduktion im Wirtschaftswald.....	45
10.2.2	Sozialfunktion im Schutzwald.....	45
10.2.3	Parkbäume auf Waldboden.....	45
10.2.4	Leitfaden Biberschäden (Bayerische Landesanstalt und Bezugsadresse für Wald und Forstwirtschaft).....	46
10.2.5	Bewertungskonzept für Einzelbäume im Rahmen des freiwilligen Vertragsnaturschutzes (DFWR 2010).....	47
<b>11</b>	<b>RICHTWERTTABELLEN .....</b>	<b>48</b>
11.1	Aktualisierten Gehölzwerttabellen und Richtwerte für BR Deutschland.....	48
11.2	Richtwerte für Österreich.....	49
11.3	Richtwerte und individuelle Wertermittlung.....	49

<b>12</b>	<b>GEHÖLZBEWERTUNGSPROGRAMME .....</b>	<b>50</b>
12.1	Arbotax™ .....	50
12.2	SuGprog® .....	50
12.3	www.baumsicht.de – Baumwertermittlung-online .....	50
12.4	SVK – Vordrucke (SCHALL 2023) .....	50
12.5	www.baumwert.at – online-Bewertung .....	50
<b>13</b>	<b>RECHTSPRECHUNG ZUR GEHÖLZBEWERTUNG .....</b>	<b>51</b>
13.1	Unterschiedlicher Ansatz im Schadenersatzrecht .....	51
13.2	Rechtsprechung in Österreich .....	51
13.3	Rechtsprechung in der BRD .....	52
13.4	Resümee .....	53
<b>14</b>	<b>GRUNDLAGEN ZUR BAUMBEURTEILUNG .....</b>	<b>54</b>
14.1	Visuelle Baumuntersuchung .....	54
14.1.1	Vitalitätsstufen von Bäumen .....	54
14.1.2	Beurteilungskriterien nach VTA .....	54
14.2	Eingehende technische Baumuntersuchung .....	55
14.2.1	Diagnoseverfahren .....	55
14.2.2	Vergleichende Darstellung der Diagnoseverfahren .....	57
<b>15</b>	<b>ERHEBUNGSBEHELFE .....</b>	<b>58</b>
15.1	Baumdaten-Checkliste für Sichtkontrolle nach ÖNORM L 1122:2011 .....	59
15.2	Baumdaten-Aufnahmedatenblatt für Gehölzbewertung nach ÖNORM L 1123:2016 .....	60
<b>17</b>	<b>LITERATUR .....</b>	<b>61</b>
<b>18</b>	<b>GEHÖLZ-RICHTWERTTABELLEN .....</b>	<b>62</b>

## 1 EINLEITUNG

Das Verhältnis Mensch – Gehölz (Baum) ist ein individuelles. Die Spanne reicht von Ablehnung bis hin zur "innigen Zuneigung". Mit immensem Kostenaufwand werden jährlich Gehölze gepflanzt, mit noch höherem Aufwand (bezogen auf ihre Lebensdauer) müssen diese danach gepflegt und erhalten werden, sonst gehen Funktionen unter. Der Traum jeden zweiten Bürgers ist nach wie vor das Eigenheim mit Garten und die, die in Wohnungen leben, bevölkern in ihrer Freizeit die öffentlichen Grünanlagen. Der Immobilienmarkt wirbt mit Grün, Gesetze, Verordnungen und Erlasse regeln den Erhalt von Bäumen und Landschaften.

Gehölze sind von hohem Wert für das Orts- und Landschaftsbild, für das Mikroklima und für den Erholungswert der Bevölkerung. Der Wert eines Gehölzes entsteht aus den Funktionen (zB Schutz-, Ertrags-, Wohlfahrtsfunktion), die es erfüllt. Dieser Wert ist in der Regel durch Neupflanzung auf längere Zeit nicht ersetzbar. Jede Wertermittlung von Pflanzen und bepflanzten Grundstücken erfordert spezielle Kenntnisse und Erfahrungen, insbesondere auf den Gebieten der Pflanzenkunde sowie der Garten- und Landschaftsgestaltung.

## 2 BEWERTUNGSANLÄSSE

Wann und zu welchen Zwecken wird eine Bewertung von Gestaltungsgrün erforderlich sein?

- Teil- und Totalbeschädigungen infolge von Baumaßnahmen (Grabungsarbeiten, Stammverletzungen, Kronenbeschädigungen), Verkehrsunfällen
- Grundstücksablösen (Verlust einer Hecke infolge Grundstücksabtretung)
- Ermittlung von Wertminderungen durch notwendige Rücknahmen von Baubestandteilen (Wurzelbereich, Kronenrückschnitt)
- Bewertung der Außenanlagen in Immobilienschätzungen

## 3 DER SACHVERSTÄNDIGE IM BEWERTUNGSVERFAHREN

### 3.1 Wer bewertet?

Grundsätzlich kann jeder dann eine sachverständige Bewertung vornehmen, wenn er den hierfür erforderlichen SACHVERSTAND nachweisen kann, wenn er die ihm als Sachverständiger gestellte Aufgabe entsprechend dem Stand der Technik und Wissenschaft zu lösen vermag. Für die Tätigkeit als Sachverständiger ist es grundsätzlich völlig ohne Belang, ob er hierfür durch seine Zertifizierung (Ziviltechniker, Gerichtssachverständiger, Amtssachverständiger) dieser Sachverständigenaufgabe „gewachsen“ sein müsste. **Einzig maßgeblich ist die tatsächliche fachliche Eignung!** Dieser Aspekt gewinnt zunehmend an praktischer Bedeutung, da ja jeder<sup>1</sup> Sachverständiger für sein Gutachten (mündlich, schriftlich) haftet und diese Haftung in jüngster Vergangenheit auch verstärkt rechtlich (gerichtlich) hinterfragt wird.

Die ÖNORM L 1123:2016 Wertermittlung von Gehölzen und Vegetationsflächen, Ausgabe 2008 definierte den Sorgfaltsmaßstab folgend: *Die Erstellung des Befundes und die Ausarbeitung des Gutachtens muss ein Fachmann für Wertermittlung von Gehölzen und Vegetationsflächen vornehmen.*

In der aktuellen Ausgabe 2016 heißt es: *Jede Wertermittlung von Pflanzen und bepflanzten Grundstücken erfordert umfangreiche Fachkenntnisse und Erfahrungen, insbesondere auf den Gebieten der Pflanzenkunde sowie der Garten- und Landschaftsgestaltung. Diese ÖNORM enthält grundsätzliche Anforderungen für die Wertermittlung von Gehölzen und Vegetationsflächen unter dem Gesichtspunkt der Nachvollziehbarkeit des Befundes und der daraus resultierenden Folgerungen.*

<sup>1</sup> gilt gleichermaßen für Amtssachverständigen, Gerichtssachverständigen, Privatgutachter

### 3.2 Wie wird bewertet?

Jeder Sachverständiger hat seine fachliche Tätigkeit in einer nachvollziehbaren, schlüssigen Form vorzunehmen. Jeder Wertermittlung für Gehölze und Vegetationsflächen ist eine örtliche Befundung sinngemäß den Anforderungen *ÖNORM L 1122 Baumkontrolle und Baumpflege* zugrunde zu legen<sup>2</sup>. Der *Befund* hat ausschließlich unstrittige Tatsachenerhebungen zu enthalten, das *Gutachten* ist entsprechend dem **Stand der Technik** und Wissenschaft auf Grundlage des Befundes die persönliche Wertung des Sachverständigen. Je mehr sich hierbei der Sachverständige an in der Technik und Wissenschaft anerkannte Bewertungsverfahren und Anwendungsmuster hält, desto „unangreifbarer“ wird sein Gutachten sein.

Es wird aber auch zwangsläufig Fragestellungen geben, die über diesen Rahmen hinausgehen. Hier ist der Sachverständige berufen seine Überlegungen darzulegen und seine Bewertung in einer **nachvollziehbaren, schlüssigen Weise** vorzunehmen. Jede fachliche Meinung – und dies beweisen die zahlreichen „Gegengutachten“ – steht am Prüfstand; ihre Bewährungsprobe wird sie dann erfolgreich bestehen, wenn die spezifischen Überlegungen des Sachverständigen transparent, nachvollziehbar und schlüssig dargestellt wurden. Sachverständige können nicht sakrosankt sein, es ist sehr wohl zu verlangen, dass sie ihr Bestes geben.

### 3.3 Was wird bewertet?

Die Wertermittlung von Gestaltungsgrün hat den Grundsätzen des Schadenersatz-/Entschädigungsrechtes zu entsprechen.

- **Schadenersatz:** Ausgleich des Schadens, der einem anderen durch einen vom Ersatzpflichtigen zu vertretendem Umstand erwachsen ist. Im Schadenersatzrecht gibt es zwei große Systeme: Verschuldenshaftung (Haftung für rechtswidrig und schuldhaft verursachte Schäden) und Gefährdungshaftung (Haftung aufgrund der spezifischen Gefährlichkeit eines Schadens)
- **Entschädigung:** Ausgleich vermögensrechtlicher Nachteile, wobei durch die Entschädigungszahlung darf es weder zu einer Besser- oder Schlechterstellung des betroffenen Grundeigentümers kommen.

## 4 WAS IST (M)EIN BAUM WERT?

Der Wert eines Objektes hängt im Wesentlichen von der Beurteilung durch ein Subjekt ab. Was ist aber ein Baum, ein Gehölz wert? Welche Grundlage ziehe ich für die Wertermittlung heran? Welche Bewertungsansätze bieten sich grundsätzlich an?

- 🌳 besondere **Vorliebe** (Geschenk, Pflanzung anlässlich eines besonderen Ereignisses etc.)
- 🌳 **Katalogpreis** eines in Art, Größe und Form vergleichbaren Baumes
- 🌳 **seinerzeitige Aufwendungen** zu den Pflanzungen des Baumes
- 🌳 **Holzpreis**
- 🌳 Baum als **Wertbestandteil des Grundstückes**

### 4.1 Besondere Vorliebe

Familienereignisse (Geburt eines Kindes) bilden sehr oft die Veranlassung zur Pflanzung eines Solitärbaumes. Diesem Gehölz kommt damit zu jedem Zeitpunkt immer ein hoher **emotionaler** Wert zu. Da es sich hierbei aber um einen persönlichen Liebhaberwert bzw. um besondere Vorliebe handelt, entzieht er sich einer nachvollziehbaren (objektivierbaren) Bewertbarkeit. Ein Beispiel:

- 🌳 Standort: L'Allée des Alyscamps
- 🌳 Baumalter: 1888 = 131 Jahre
- 🌳 Baumfunktion: Allee
- 🌳 Baumart: Platane
- 🌳 Gutachter: Vincent van Gogh
- 🌳 Baumwert (2015): \$ 66.300.000,00

<sup>2</sup> Bei der Wertermittlung für Gehölze und Vegetationsflächen ist zu berücksichtigen, dass etwaige Schäden auch erst lange nach ihrer Entstehung sichtbar werden können.