

Gehölbewertung in der Praxis

Wie steht es um den Wert von Bäumen außerhalb von Wäldern? Beschädigungen durch Baumaßnahmen und Verkehrsunfälle, Grundstücksablösen, Wertminderungen durch Rücknahmen von Baumbestandteilen und Immobilienschätzungen führen zu Bewertungsanlässen, für die bereits gute Erfahrungen vorliegen.



Bergahorn: Naturdenkmal – Zeitzeuge. © Schlagler (3)

Im bäuerlichen Selbstverständnis bestimmt sich der Wert eines Baumes nach dem erzielbaren Holzerlös. Diese aus der Waldbewirtschaftung abgeleitete Wertbestimmung ist jedoch funktionsbedingt auf Ziergehölze nicht übertragbar. Auch der Liebhaberwert entzieht sich einer objektiven Wertermittlung.

In der Praxis werden bei Schadensbewertungen zumeist Baumschulkatalogpreise herangezogen. Die „Baumwertentwicklung“ aufgrund dieser Listenpreise ist aber bewertungstechnisch nicht gegeben. So steigt der Verkaufspreis von Baumschulware pro Dimensionseinheit (gemessen in 5 cm-Einheiten des Stammumfangs oder 50 cm der Baumhöhe) um jeweils etwa die Hälfte. Dies würde einer jährlichen Wertsteigerung (Rendite) von 22% entsprechen. Eine indexangepasste Hochrechnung der ursprünglichen Investitionen (Gehölkosten, Pflanzungskosten) wiederum würde die zwischenzeitlich angefallenen Pflegeaufwendungen unberücksichtigt lassen.

Die Rechtslage gibt einen gänzlich anderen Bewertungsansatz vor. Demnach

gelten Bäume als unselbstständige Bestandteile des Grundstückes, auf dem sie stocken, und folgen dem sachrechtlichen Schicksal der Hauptsache. Gehölze sind also sonderunrechtsfähig – sie müssen so behandelt werden wie das Grundstück, auf dem sie stocken. Nicht der Baum wird beschädigt, sondern das Grundstück, auf dem er steht. Es wird in die Substanz (den Verkehrswert) des Grundstückes eingegriffen.

Vergleich von Gehölzwertermittlungsverfahren

Grundsätzlich ist der Sachverständige in der Wahl „seines“ Bewertungsverfahrens frei, solange er nachvollziehbar begründet, warum das von ihm herangezogene Verfahren im gegenständlichen Fall zur Anwendung zu bringen ist. Ein Verfahren muss, will es sich in der Praxis bewähren, demnach auf breite Akzeptanz stoßen. Schulz (2004) hat 26 Gehölzbewertungsmodellen umfassend analysiert. Die Stärken- und Schwächen von Kriterien sowie Rechtsprechung, Anwendungsbereiche, methodische und taxatorische Komponenten, Gehölzbiologie, Praktikabilität wurden in 40 Aspekten beleuchtet. Die höchste Bepunktung (74 von 80 möglichen) entfiel auf die „Methode Koch“.

Diese Methode benennt sich nach dem Gartenbauingenieur Werner Koch (1927-1993), welcher 1967 eine „Wertabschätzung und Entschädigung im Gartenbau“ veröffentlicht hat. 1970 erschien sein Standardwerk „Aktualisierte Gehölzwerttabellen. Bäume und Sträucher als Grundstücksbestandteile an Straßen, in Parks und Gärten sowie in der freien Landschaft. Einschließlich Obstgehölze“. Mit dem Urteil des Bundesgerichtshofes (BGH) zum „Berliner Kastanienbaum“ 1975 ging diese Bewertungsmethode als „Methode Koch“ in die deutsche Rechtsprechung ein. In diesem Gerichtsverfahren hat der BGH weder die Maximalforderung (Naturalrestitution) des geschädigten Baumeigentümers noch das Mini-

malangebot des Schädigers (Ersatz des beschädigten Baumes in der ortsüblichen Pflanzgröße) akzeptiert, sondern eine Schadensbemessung nach den Herstellungskosten (bis zu Funktionserfüllung) für gerechtfertigt erachtet.

In Österreich gibt es vergleichbare höchstgerichtliche Entscheidungen und seit 2008 auch ein Regelwerk, die ÖNORM L1123 – Wertermittlung von Gehölzen und Vegetationsflächen. Sie ist Bewertungsgrundlage von Gestaltungsgrün von Liegenschaften, für Schadensfälle, Schadenersatz, Mängelrügen und für die Ermittlung von Entschädigungen (Grundabtretung, Enteignung, vorübergehender Grundinanspruchnahme, Ablöse, Pachtverfahren). Gehölze und Vegetation sind gemäß § 295 ABGB unselbstständige Teile des Grundstückes und können nur in Verbindung mit dem Grundstück, bewertet werden.

Diese Methode ist ausschließlich auf Solitärgehölze außerhalb forstlich genutzter Flächen (Wald) anwendbar. Auch Teilaspekte (Bewertungsparameter) dürfen nicht für die Schadensbewertung von Waldbeständen angewandt werden.

Bewertungstechnischer Ansatz

Gehölze sind ein wertbildender Bestandteil von Grundstücken und beeinflussen dessen Verkehrswert. Die Methode Koch folgt dem Sachwertverfahren. Dabei werden zur Wertfindung eines Gehölzes gedanklich die Kosten ermittelt, die entstanden sind, um dieses Gehölz zu „bauen“. Stichtagsbezogen werden im Zeitpunkt der Wertermittlung Normalherstellungskosten einer Gehölzwertermittlung zugrunde gelegt. Je wichtiger die funktionale Bedeutung, desto höher der rechnerische Gehölzwert. Persönliche Vorlieben des Grundeigentümers gehen nicht in die Bewertung ein.

Sind die Kosten, die bei der Pflanzung einer gleichen Gehölzgröße (Naturalrestitution) entstehen, unverhältnismäßig, so werden jene Kosten zugrunde gelegt,



Die wesentlichen Parameter der Gehölzwertermittlung sind Gehölzfunktion, Ausgangsgröße, Anwachs- und Herstellungszeitraum, Anwachs- und Herstellungspflegekosten sowie Wertminderungsfaktoren.



Ein technischer Totalschaden gilt in der Regel ab einer Schädigung von über 40 % im Wurzelraum.

die bei der Pflanzung einer üblichen, angemessenen Größe entstehen würden. Zudem ist die Herstellungszeit, die das gewählte Gehölz bis zu seiner Funktionserfüllung benötigt, in die Wertermittlung einzubeziehen.

Der so errechnete Herstellungswert gilt für eine einwandfreie Pflanzung. Alle Wertminderungen sind davon in Abzug zu bringen. Die Besonderheiten dieser Bewertung liegen in der Funktionsbezogenheit und umfassenden Berücksichtigung von Vorschäden, die zum Bewertungsstichtag bestanden haben. Dies gilt für standräumliche Probleme (Dichtstand) wie auch alten Beschädigungen im Wurzel-, Stamm und Kronenbereich. Zudem gehen das Gehölzalter und die potenziell erwartende Reststandzeit indirekt über die Berechnung der Alterswertminderung in die Bemessung ein.

Bewertungsparameter in der Gehölzwertermittlung

Der Gehölzwert bestimmt sich durch die Kosten, die ein verständiger Eigentümer nach der individuellen Gehölzfunktion ausgeben würde, um einen solchen Baum „neu“ zu bauen. Entscheidend für die exakte Wertermittlung sind die gutachtlich richtige Beurteilung der Funktion und die örtliche Bedeutung des Baumes. Aus dieser Gehölzfunktion leitet sich das Erfordernis ab, größere oder kleinere Bäume an dieser Stelle zu pflanzen (=Ausgangsgröße) und zu ermitteln, nach wie vielen Jahren (=Herstellungszeit) dieser Baum die ihm zugedachte Aufgabe erfüllen kann.

■ **Ausgangsgröße:** Die Ermittlung der Ausgangsgröße (Pflanzgröße) ist die zentrale sachverständige Fragestellung. Ihre Festlegung bildet die Preisbasis der weiteren Wertberechnung. Sie wird ausschließlich durch fachliche Argumente (Gehölzart, Standort, Situation und Funktion) bestimmt und hat sich an tatsächlichen Verhältnissen zu orientieren. Dabei

ist es unmaßgeblich, in welcher Größe das zu taxierende Gehölz seinerzeit gepflanzt wurde. Die sachverständige Festlegung der Ausgangsgröße folgt der funktionsbezogenen Analyse, wobei jedoch die subjektive Entscheidung des geschädigten Grundeigentümers mit zu berücksichtigen ist. Dieser Ansatz ist nicht ganz unproblematisch, da die in der Fachliteratur formulierte Grundsatzfrage: „Welches Gehölz würde ein wirtschaftlich denkender Mensch noch in seine Überlegungen miteinbeziehen, wenn er selber für die Wiederherstellung des eingetretenen Schadens aufkommen müsste?“, zwangsläufig – je nach finanzieller Potenz oder Investitionsbereitschaft des Geschädigten – zu verschiedenen Bemessungen führen muss.

■ **Neupflanzung:** Der Gehölzpreis ergibt sich aus den zum Bewertungsstichtag gültigen Pflanzenkatalogpreisen (inkl. USt.) österreichischer Baumschulen. Bei größerer Pflanzgröße und Stückzahl ist der branchenübliche Preisnachlass in Abzug zu bringen. Die (Setz-)Kosten umfassen die tatsächlichen Aufwendungen für die Pflanzenanlieferung und fachgerechte Verpflanzung. Sie richten sich nach Transportstrecke, Gehölzgröße, Besonderheiten des Standorts und Gehölzanzahl (Rationalisierungseffekt). Pflanzungskosten sind deshalb immer individuell zu ermitteln. Richtwerte sind entsprechend zu adaptieren.

■ **Anwuchsphase:** Diese umfasst in der Regel drei Jahre, bei erschwerenden Umständen (innerstädtische Standorte, große Pflanzgröße) kann sie sich um ein bis zwei Jahre erhöhen, bei landwirtschaftlichen Standorten auf zwei Jahre verkürzen. Diese Kosten umfassen den Pflegeaufwand, um das neue Gehölz gesichert anwachsen zu lassen, und ergeben sich aus den örtlichen Anwuchsbedingungen (Bodenverhältnisse, technische Schwierigkeiten bei der Pflanzung, Erstpfllegemaßnahmen).

■ **Anwachsrisiko:** Trotz aller Sorgfalt ist die Neuverpflanzung, besonders bei sehr geringen und überdurchschnittlichen Gehölzgrößen, mit einem Anwachsrisiko behaftet, gerade auch bei ungünstigen Standortverhältnissen. In der Einschätzung des Anwachsrisikos und dessen Bewertung ist jedoch zu berücksichtigen, dass in Österreich die Gartenbaubetriebe und Baumschulen generell eine einjährige Anwachsgarantie geben. Bei einem Ausfall wird das Gehölz ersetzt.

■ **Weitere Herstellungskosten:** Die Herstellungszeit umfasst den Zeitraum, bis das angewachsene Gehölz seine örtliche Funktion voll erfüllen kann. Das Baumalter ist nicht zwangsläufig die rechnerische Bezugsgröße, sondern die sachverständige Beurteilung der Funktionserfüllung ist wesentlich. Die Bestimmung der Herstellungszeit korrespondiert mit der Festlegung der fallspezifischen Gehölzausgangsgröße. Größere Stärken wirken verkürzend und umgekehrt. Grundsätzlich geht man von der Höhe des neu gesetzten Gehölzes (Ausgangsgröße), einer Zurechnung der Anwuchsphase und des dann noch erforderlichen Herstellungszeitraumes. Die für die Funktionsherstellung erforderliche Herstellungszeit liegt damit in der Regel unter dem tatsächlichen Alter des beschädigten Baumes bzw. dem Kronenvolumen zum Zeitpunkt des Schadenseintrittes.

■ **Aufzinsung der Investitionen:** Alle beim „Neubau“ des Gehölzes anfallenden Kosten sind aufzuzinsen. Die Wahl des Kapitalisierungszinsfußes (derzeit 4%) ist finanzmathematisch bedingt und steht damit in einer ständigen – letztlich nie zufriedenstellend lösbaren – Diskussion. Eine zweifelsfreie Festlegung des Zinssatzes erhält man aus der inflationsbereinigten Sekundärmarktrendite über den Wiederherstellungszeitraum.

■ **Wertminderungen durch Fehler und Mängel:** Der Kostenwert (Herstellungswert) entspricht nicht dem Gehölzwert.

Von den „Neubau“-Kosten sind am Ende alle Fehler und Mängel (Vorschäden) in Abzug zu bringen. Wertminderungsfaktoren sind insbesondere Standortsbeeinträchtigungen (Einschränkungen im Wurzelraum oder der Krone), die bisherige individuelle Gehölzentwicklung (Wachstum, Pflege) und eventuelle, zum Stichtag vorhandene Gehölzbeschädigungen.

■ **Alterswertminderung:** Diese berücksichtigt im Sachwertverfahren die Tatsache, dass ein zu bewertendes Objekt den Zeitpunkt der Herstellung überschritten hat. Es gilt somit, bewertungstechnisch einen eventuellen Vorteil aus „neu für alt“ auszugleichen.

Teil- oder Totalschaden

Wenn es sich bei den Gehölzbeschädigungen um nicht sanierbare Verletzungen handelt, also eine Funktionseinbuße oder ein Dauerschaden gegeben ist, liegt eine Grundstückswertminderung vor. In der Bewertung der Baumbeschädigung sind neben den Kosten der Sofortbehandlung (Wundsanierung, Düngemaßnahmen), jene der Nachbehandlung und Kontrollen, das Risiko (Sekundärschäden) und die frühzeitigen Investitionskosten (Ersatz des beschädigten Gehölzes infolge verkürzter Standzeit) zur Schadensbemessung zu berücksichtigen.

Ein technischer Totalschaden tritt in der Regel bei einer Schädigung von über 50% der Kronenmasse oder über 40% im Wurzelraum ein. Bei Stammeschädigungen (Zerstörung von Wasserleitungsbahnen) gilt es, die Auswirkungen auf die Baumkrone sachverständig zu erheben. Die Schadensbemessung ergibt sich aus der verletzungsbedingten Rücknahme des Kronenvolumens (Kronenausgleichsschnitt). Diese Richtsätze sind aufgrund holzbiologischer Erkenntnisse zudem auf den Zeitpunkt der Gehölzbeschädigung zu prüfen. Schadenseintritte in der vegetationsfreien Zeit (Oktober bis Februar) bewirken eine 10%ige Anhebung der Tabellenwerte, in der Vegetationszeit (April bis August) eine Verminderung um 10%.

Ein technischer Totalschaden liegt auch dann vor, wenn der Grundstückseigentümer trotz dieser Beschädigungen eine Baumsanierung versucht oder den beschädigten Baum nicht entfernt.

Richtwerttabellen

Zur raschen Ermittlung von „Baumwerten“ (Herstellungskosten) hat Koch

mit seinen „Aktualisierten Gehölzwerttabellen“ (1978, 1987) ein grundlegendes Nachschlagewerk für die Normalherstellungskosten von Gehölzen (ohne Wertminderungen) entwickelt. Dabei werden Standorte im Straßenbereich (mit Bodenaustausch) und in Park-/Gartenanlagen (ohne Bodenaustausch) unterschieden. Breloer (1997) und Hötzel-Hund (2001) haben dieses Regelwerk in seiner Grundkonzeption fortgeführt. Weiters hat Breloer für Durchschnittsstandorte vereinfachte Gehölzwerttabellen (1990, 1995, 2002, 2007) publiziert. Diese Tabellen richten sich vorwiegend an Grundeigentümer als grobe Orientierungshilfe für eine Schadensbemessung (-forderung).

Stand der Bewertungstechnik ist die „Richtlinie zur sachgerechten Wertermittlung von Schutz- und Gestaltungsgrün, Baumschulpflanzen und Dauerkulturen, Teil A: Schutz- und Gestaltungsgrün“ des bundesdeutschen Expertengremiums der **FLL** (2002, Neuauflage für 2013 geplant), welche die Koch'schen Tabellen durch eine stärkere Berücksichtigung des Pflanzstandortes (kein, teilweiser, voller Bodenaustausch bei Neupflanzungen), der gesonderten Ausweisung der Transport- und Fahrtkosten (Fahrtkostenpauschale) und durch gestaffelte Herstellungskosten (10-Jahresabstufung) differenziert.

Tabellenwerte können jedoch nur Richtwerte liefern. Sachverständige Bewertungen haben auf die lokalen Bewertungsrahmenbedingungen abzustellen. Ein „blindes Ablesen“ der Gehölzwerte (Baumherstellungskosten) muss dann zu Fehlinterpretationen führen, wenn die wesentlichen Parameter der Gehölzwertermittlung nicht individuell gewürdigt werden. Somit dienen diese Richtwerte vornehmlich einer grundsätzlichen Orientierung für das Wertband des zu beurteilenden Gehölzes.

Onlinebewertung

Aufgrund langjähriger Bewertungspraxis hat der Autor eine kostengünstige Onlinebewertung von Beschädigungen an Gehölzen (Baum, Strauch, Hecke) entwickelt: sh. www.baumwert.at

Literaturhinweise können beim Verfasser angefordert werden.

DI Dr. Gerald Schlager,
Bruno-Walter-Straße 3, 5020 Salzburg,
schlager@oekologen-ingenieure.at



Je Zirbenkurztrieb sprießen 5 Nadeln. © Archiv

■ ZIRBENBROSCHÜRE UND NEUBAU

In Wien hat das Kuratorium die Arbeiten zum 260.000€ teuren Neubau der 1500 Personen fassenden Wald- und Holzarena im Lebensbaumkreis „Am Himmel“ gestartet. Zum Jahreswechsel soll der erste Bauabschnitt abgeschlossen sein. Im Frühjahr sollen die 850 lfm langen Sitzbänke aus massiven Lärchenpfosten und die LED-Beleuchtung installiert werden. Nützliche Informationen rund um die Zirbe hat das Kuratorium Wald in der Broschüre „Der ZirbenGuide“ zusammengefasst (www.wald.or.at).

■ BFW-PRAXISTAG 2013

Unter dem Titel „Fichte – Brotbaum oder Problemkind?“ wird der **BFW-Praxistag** in mehreren Bundesländern über die Bühne gehen. Die Fichte, die von Natur aus bei Weitem häufigste Baumart in Österreich, fand durch die Bewirtschaftung unserer Wälder weite Verbreitung auch über ihr natürliches Areal hinaus. Die Fichte wurde damit zu einer starken ökonomischen Basis der heimischen Forstwirtschaft und zum wesentlichen Rohstoff für die weiterverarbeitende Holzindustrie. Diese starke Dominanz wird derzeit wegen der höheren Risikogefährdung, der möglichen Probleme bei sich wandelndem Klima und aus Naturschutzüberlegungen zunehmend hinterfragt.

In dieser Situation wird der **BFW-Praxistag 2013** mit Referaten von BFW-Mitarbeitern Stärken und Schwächen, Leistung und Risiko der Fichte beleuchten, forstliche Praktiker werden mit weiteren Gesichtspunkten das Thema aus ihrer Sicht abrunden. Detaillierte Informationen stehen für Interessente auf der Homepage <http://bfw.ac.at> bereit.