



«Die Freiheit des Einzelnen endet dort, wo die Freiheit des Anderen beginnt».

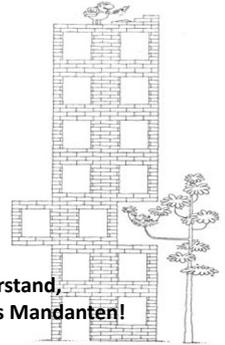
Immanuel Kant (1724-1804)

Nachbars Baum ...

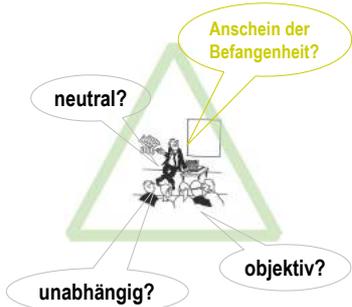
- ... hat einen **Verkehrswert**
- ... wirft **Schatten**
- ... soll **standsicher** und **bruchfest** sein

Ausspruch eines Rechtsanwaltes:

Als Sachverständiger handeln Sie nach IHREM Sachverstand, als Rechtsvertreter vertrete ICH die Interessen meines Mandanten!



Baum-Sachverständiger | Selbstverständnis



neutral

- neutral = unparteiliches Verhalten
- objektive Vorgangsweise
- sachliche Maßstäbe
- fachspezifische Standards
- keine subjektiven Beweggründe
- aber sachverständiges Werturteil

objektiv

- nüchterne Analyse des Sachproblems
- keine persönlichen Vorurteile
- keine Voreingenommenheit
- keine einseitigen verbalen Äußerungen
- keine tendenziösen schriftlichen Darstellungen

unabhängig

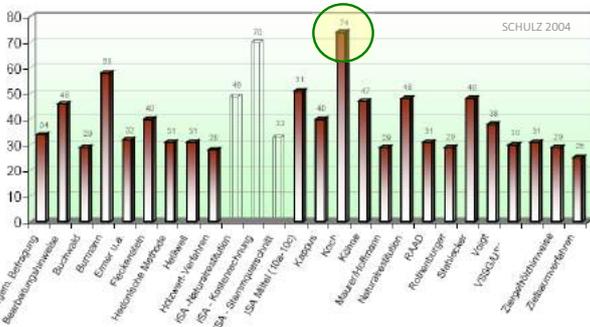
- persönliche Befangenheit
- wirtschaftliche Verflechtungen

Bäume haben einen Verkehrswert

Verkehrswert des Grundstückes mit Gehölzen	Wert der Gehölze
	Verkehrswert des Grundstückes ohne Gehölzen

- Gehölz ist Bestandteil des Grundstückes auf dem es stockt → **Verkehrswert**
- Gehölz ist nicht sonderrechtsfähig → Baumschule
- Sachwertverfahren** → „Neubau“kosten abzüglich Wertminderungen

... und dieser Baumwert lässt sich berechnen!



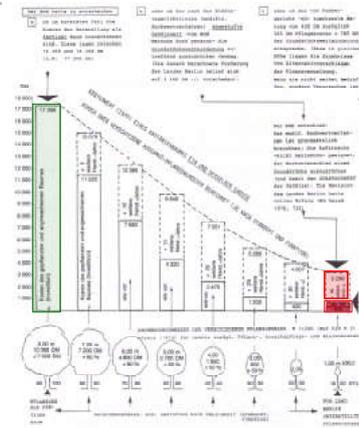
Methode KOCH

Berliner Kastanienurteil 1975

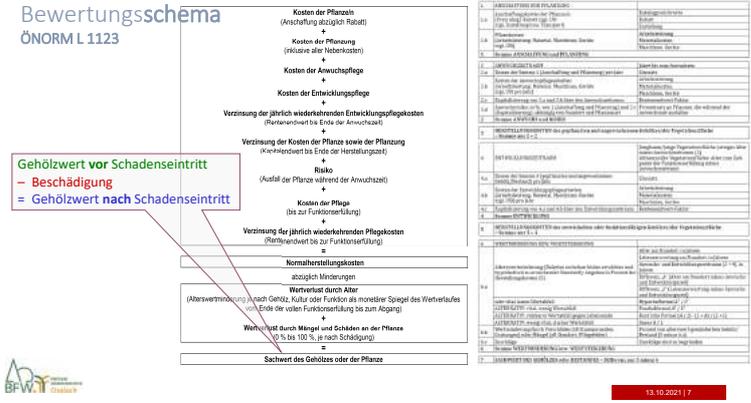
= **ÖNORM L 1123 (2016)**

- funktionsbezogen
- je höherwertig die Gehölzfunktion, desto größer die Ausgangsgröße der Nachpflanzung
- Herstellungszeit bis zu Funktionserfüllung (nicht Baumalter)
- Wertminderungen

→ **nicht für Waldbäume !!!**

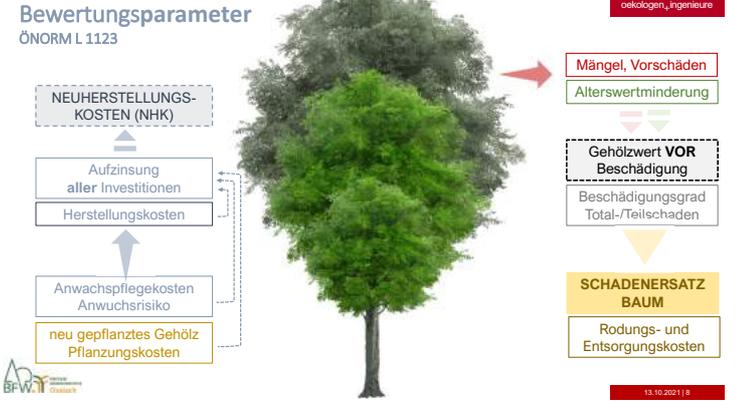


Bewertungsschema ÖNORM L 1123



1. ANSCHAFFUNG DER PFLANZE	1. Ankaufspreise
2. ANWACHSPFLEGE	2. Kosten der Anwachspflege
3. ENTWICKLUNGSPFLEGE	3. Kosten der Entwicklungspflege
4. RISIKO	4. Risiko
5. KOSTEN DER PFLEGE	5. Kosten der Pflege
6. NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN	6. Normalherstellungskosten
7. WERTVERLUST DURCH ALTER	7. Wertverlust durch Alter
8. WERTVERLUST DURCH MÄNGEL UND SCHÄDEN AN DER PFLANZE	8. Wertverlust durch Mängel und Schäden an der Pflanze

Bewertungsparameter ÖNORM L 1123



Wurzelschutz ... zulässige Eingriffe

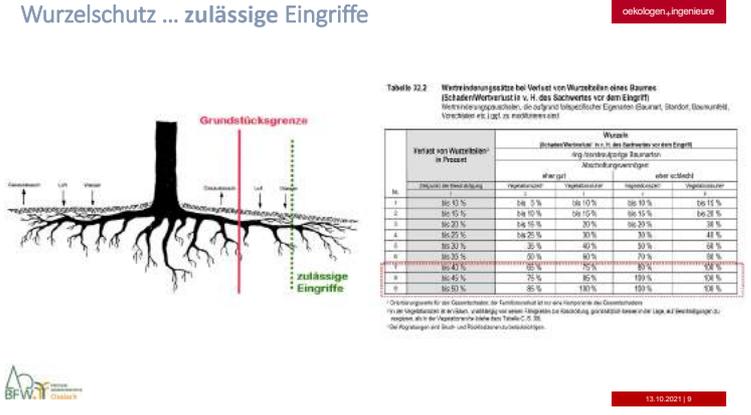


Tabelle 32.2 Wertminderungsätze bei Verlust von Wurzelteilen eines Baumes (Schadenswertverlust in v. H. des Sachwertes vor dem Eingriff)

Verlust von Wurzelteilen in Prozent	Wurzelabschnittsverhältnis			
	Wurzelabschnittsverhältnis	Wurzelabschnittsverhältnis	Wurzelabschnittsverhältnis	Wurzelabschnittsverhältnis
1	100-90	100-10	100-10	100-10
2	100-80	100-20	100-20	100-20
3	100-70	100-30	100-30	100-30
4	100-60	100-40	100-40	100-40
5	100-50	100-50	100-50	100-50
6	100-40	100-60	100-60	100-60
7	100-30	100-70	100-70	100-70
8	100-20	100-80	100-80	100-80
9	100-10	100-90	100-90	100-90
10	100-0	100-100	100-100	100-100

Tabelle 32.1 Wertminderungsätze bei Verlust von Kronenteilen eines Baumes (Schadenswertverlust in v. H. des Sachwertes vor dem Eingriff)

Verlust an Teilen der Krone in Prozent	Krone			
	Abschnittsverhältnis	Abschnittsverhältnis	Abschnittsverhältnis	Abschnittsverhältnis
1	bis 10 %	bis 5 %	bis 10 %	bis 15 %
2	bis 15 %	bis 10 %	bis 15 %	bis 20 %
3	bis 20 %	bis 15 %	bis 20 %	30 %
4	bis 25 %	bis 20 %	bis 25 %	35 %
5	bis 30 %	25 %	30 %	40 %
6	bis 35 %	30 %	40 %	50 %
7	bis 40 %	40 %	50 %	70 %
8	bis 45 %	50 %	70 %	85 %
9	bis 50 %	60 %	80 %	100 %
10	bis 55 %	70 %	90 %	100 %
11	bis 60 %	80 %	100 %	100 %
12	über 60 %	90 %	100 %	100 %

Tabelle 3 - Wertminderungsätze bei Verlust von Wurzelteilen

Verlust der durchwurzelten Fläche (Kronenschattenwirkung)	Wurzelverlust			
	Abschnittsverhältnis	Abschnittsverhältnis	Abschnittsverhältnis	Abschnittsverhältnis
bis 10 %	bis 5 %	bis 10 %	bis 15 %	bis 20 %
mehr als 10 % bis 15 %	bis 10 %	bis 15 %	bis 20 %	bis 25 %
mehr als 15 % bis 20 %	bis 15 %	bis 20 %	bis 25 %	bis 30 %
mehr als 20 % bis 25 %	bis 20 %	bis 25 %	bis 30 %	bis 35 %
mehr als 25 % bis 30 %	35 %	40 %	50 %	60 %
mehr als 30 % bis 35 %	40 %	50 %	70 %	80 %
mehr als 35 % bis 40 %	50 %	70 %	80 %	100 %
mehr als 40 % bis 45 %	60 %	80 %	100 %	100 %
mehr als 45 % bis 50 %	70 %	90 %	100 %	100 %
über 50 %	80 %	100 %	100 %	100 %

Bewertungsbeispiel | ÖNORM L 1123

Ausgangsgröße und Herstellungswert einer 15jährigen Sumpfeiche (Straßenbaum)

Baumschulkatalogpreis (inkl. 10 % USt.)	4.090,00 €	
Gehölzrabatt 20%		818,00 €
Gehölzpreis: ab Baumschule inkl. 20 % USt.	3.569,45 €	
Pflanzungskosten	450,00 €	
gepflanzter Baum		3.929,45 €
Aufzinsung Pflanzung, 4 %	1,12 €	
jährlichen Anwachspflegekosten	200,00 €	
Anwachspflege für 3 Jahre	3,12 €	3.999,46 €
Anwuchsrisiko 8%		399,96 €
Baum nach Anwachphase inkl. 20 % USt. weitere Herstellungzeit in ... Jahren	6 €	5.313,12 €
angewachsener Baum, nach Aufzinsung	1,27 €	6.722,80 €
Jährliche Pflegekosten	36,00 €	
Aufzinsung wiederkehrender Pflegekosten, 4 %	6,63 €	191,03 €
Herstellungskosten (Neuwert)		6.913,82 €
Herstellungskosten (Neuwert)		4.507,77 €
Herstellungskosten (Neuwert)		2.725,41 €
Herstellungskosten (Neuwert)		2.560,12 €

Bäume beschatten den Nachbarn

Orientierungsdebatte 20.10.1997 im BM für Justiz

- Veranlassung: Initiative der Volksanwaltschaft nach zahlreichen nachbarschaftsrechtlichen Beschwerden
- Debatte = 18 Topjuristen aus Wissenschaft und Praxis

Ergebnis

- Volksanwaltschaft wird mit Beschwerden überhäuft
- Zitat: „nachbarschaftliche Streitigkeiten kommen wegen Bepflanzungen in der Praxis nur selten vor“
- Zielrichtung ist die **Meditation**
- Aufrechterhaltung des Rechtsfriedens

... vor und nach dem 1. Juli 2004

oekologen_ingenieure

grundsätzlich kann jeder Grundeigentümer die Wurzeln eines fremden Baumes aus seinem Boden reißen, und die überhängenden Äste abschneiden oder sonst benutzen („Selbsthilferecht“)

⇒ **aber:** Wurzeln dürfen nicht rücksichtslos aus dem Boden gerissen werden, fachgerechte Vorgangsweise, betroffenen Pflanzen müssen möglichst geschont werden

Nachbar ist **nicht berechtigt**, vom Eigentümer des Baumes die **Entfernung** des Überhangs oder Verhinderung des Überwachsens von Ästen zu **fordern**

notwendige **Kosten** hat der beeinträchtigte Grundeigentümer zu tragen

⇒ **aber:** wenn durch eindringende Wurzeln oder Äste ein Schaden entstanden ist oder offenbar droht, hat der Baumeigentümer die **Hälfte** der notwendigen Kosten zu ersetzen



13.10.2021 | 13

Rückschnitte: Auswirkungen auf Gehölzwert



Gehölzwert = Teil des Verkehrswertes des Grundstückes

Bewertung gemäß ÖNORM L 1123 (**Wiederherstellungskosten**)

technische Rücknahme von Kronen- und/oder Wurzelteilen stellt **Minderung des Gehölzwertes** (= Verkehrswert!) dar

Schadenersatzanspruch

- bei ordnungsgemäßer (= fachgerechter) Ausführung → kein Anspruch auf Wertminderung (vgl. ÖNORM L 1122, ZTV-Baumpflege)
- bei **nicht** fachgerechter Ausführung → Schadenersatzanspruch auf den Differenzwert (ordnungsgemäß reduziertes Gehölz zu beschädigtem Gehölz)



13.10.2021 | 14

ZTV Baumpflege (2017, 2006, 2001, 1993, 1987)

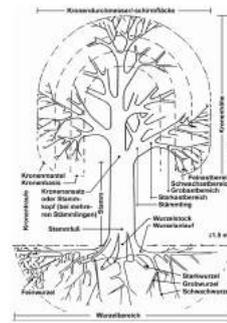
oekologen_ingenieure



13.10.2021 | 15

ÖNORM L 1122 | Baumkontrolle und Baumpflege (2011)

oekologen_ingenieure



Funktionsziele (Sollziele) des Baumbestandes

- städttebauliche, architektonische sowie garten- und landschaftsgestalterische Ziele wie die Bildung von Räumen, die Betonung architektonischer Strukturen, räumliche Zonen zur Abschirmung, Sichtschutz uam,
- ökologische Ziele: Steigerung der Biodiversität, Kleinklimazonen
- Filterung von Staub/Bindung von Schadstoffen/Aerosolen ästhetische Ziele.

Ziel der Baumpflege

- Herstellung/**Erhaltung** eines gesunden, vitalen, verkehrssicheren, langlebigen, funktionserfüllenden Baumbestandes, zur Nutzung der Wohlfahrtswirkungen durch den Menschen.
- Grundlage eines Baumbestandes ist ein ausreichend großer und geschützter ökologisch funktionierender Lebensraum für Bäume.



13.10.2021 | 16

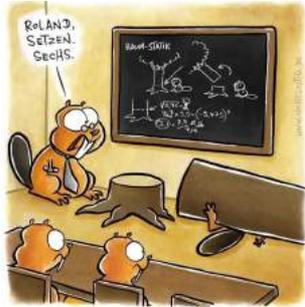
Baumpflege | Kronenschnitt

oekologen_ingenieure

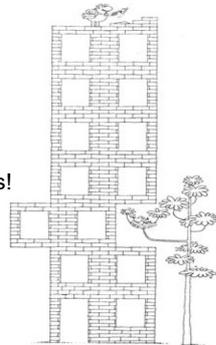


Bäume sollen standsicher und bruchsicher sein

oekologen_ingenieure



verrechnet?
Theorie und Praxis!



13.10.2021 | 19

Höhere Gewalt?

oekologen_ingenieure

unabwendbares Ereignis

nicht vermeidbar
nicht vorhersehbares Naturereignis
(Sturm, Blitzschlag ...)

Versicherungsleistungen

- ⇒ Windstärke 8: stürmischer Wind = ab 62 km/h
- ⇒ Windstärke 11: orkanartiger Sturm = ab 103 km/h

Ursache des Baumwurfes/-bruches hinterfragen
wäre Schaden ohne Sturm eingetreten?
Ursache oder Auslöser?



13.10.2021 | 20

Spitzenwindgeschwindigkeiten

MESSSTELLE	bis 72 km/h	bis 90 km/h	bis 108 km/h	bis 126 km/h	bis 144 km/h
Flughafen	14/91x	6/21x	3/4x	1/1x	1/1x
Kapuzinerberg	12/59x	3/6x	-/-	-/-	-/-
Gaisberggipfel	43/290x	15/76x	4/30x	1/7x	1/1x

Stadt Salzburg

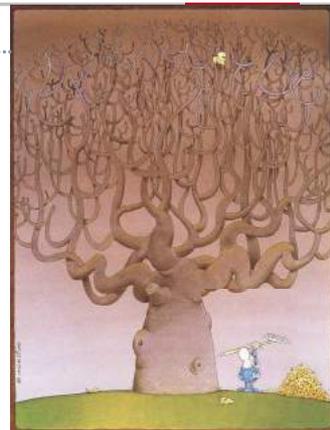
Zeitraum: 1. Juli 1999 bis 30. Juni 2000

Halbstundenmittelwerte = höchste in der Messeinheit 30 min gemessene
Windgeschwindigkeit

gewisse Verfälschung (Schönung, da bei extremen
Spitzenwindgeschwindigkeiten (2. Juni, 26. Dezember 1999) geeichte
Windmessgeräte teilweise ausgefallen sind)

visuelle Baumkontrolle vom Boden aus ...

- Zustand des Baumes
Baumart, Vitalität, Vorschäden
- Standort des Baumes
Park, Straße, Fußweg, Wald, Parkplatz, Feld
- Art des Verkehrs
Verkehrshäufigkeit, Verkehrswichtigkeit
- Verkehrserwartung
mit welchen Gefahren muss gerechnet werden
- Zumutbarkeit (auch wirtschaftliche)
Baumkontrollen, Sicherungsmaßnahmen
- Status des Verkehrssicherungspflichtigen
Kommune, Privater, Waldeigentümer
- Beweislastumkehr



ÖNORM L 1122 | Kontrollkriterien

oekologen_ingenieure

- Standort: Adresse, Straßen-, Flusskilometer, Koordinaten
- Baumdaten: Gattung, Art, Stammumfang, Baumhöhe, Baumalter, Stämmigkeit (Anzahl der Stämme), Erfassung von Standraum und Baumumfeld, Baumfunktion, Entwicklungsphase (Jugendphase, Reifephase, Alterungsphase) und Vitalität
- Zustand der Wurzeln, Wurzelanlauf: Luftabschluss, Verletzung, Fäule, Morschung, Aufgrabungen, Abtrag/Auftrag im Wurzelbereich, Adventivwurzeln, Sekundärwurzeln, Würgewurzeln, Brettwurzeln, Wurzelplatten,
- Zustände des Stammes: Neigung, Drehwuchs, Wassertasche, Risse, Rippen, eingeschlossene Rinde, Wülste, Beulen, Fremdkörper, Verletzungen, Fäule, Morschung, Pilzfruchtkörper, Höhlungen, Innenwurzeln, Schädlingsbefall, große Schnittstellen, Reaktionsholz (Reparaturwachstum),
- Zustand der Krone: Gabelungen, asymmetrischer Wuchs, Freileitungen im Kronenbereich, Dürnräste, Verletzungen, Kronensicherungselemente, Spitzendürre, Austrieb, Zuwachs, Kronenmantel, Blattchlorosen, Nekrosen, vorzeitiger Blattfall, vermutete Defekte, später Austrieb.



13.10.2021 | 23

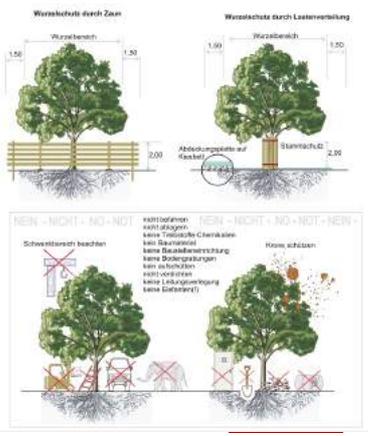
Baumkontrolle | Baumansprache

mechanisch-statischer Ansatz → Verkehrssicherheit

- | Restwandstärke
- | h/d-Verhältnis
- | statisch relevante, qualitative Baumerkmale
- | Holzqualität
- | Kronenprojektionsfläche
- | Bruchsicherheit
- | Standsicherheit

biologischer Ansatz → Vitalität des Baumes

- | Zuwachsentwicklung
- | Kronenzustand (Kronenarchitektur, Laubverlust, Regenerationswachstum)
- | Zustand des (Fein)Wurzelsystems
- | Standortfaktoren (Konkurrenz, Boden, Klima)
- | genetische Faktoren



... standsicher und bruchfest ... PRIORITÄTEN setzen

Prioritätenreihung GALK (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz 2001)

Standort	0		1		2		3		4	
	gesund	schwach geschädigt	geschädigt	stark geschädigt	absterbend	abgestorben				
Bäume an Verkehrsflächen Spielanlagen Sportanlagen Erholungsanlagen	1 x visuell		1x visuell	2x visuell und manuell, eventuell Geräteeinsatz		Bäume sind in der Regel zu entfernen				
Friedhöfe stark frequentierte Grünanlagen Parks	1x visuell		1 bis 2x visuell							
waldartige, schwach frequentierte Parkanlagen Erholungswälder Sukzessionsflächen	alle 2-3 Jahre Gesamtbeurteilung (visuell) Im Rahmen der Waldgesetzes, dabei potenzieller Fallbereich entlang von Straßen, Wegen und stark frequentierten Bereichen berücksichtigen									



... standsicher und bruchfest ... RISIKOANALYSE

Das Risiko ist eine Funktion der Wahrscheinlichkeit einer die Gesundheit beeinträchtigenden Wirkung und der Schwere dieser Wirkung als Folge der Realisierung einer Gefahr. Im Gegensatz zum qualitativen Begriff der Gefahr ist Risiko ein **quantitativer** Begriff, der die Größe einer Gefahr beschreibt. Risikobasierte Überlegungen stellen die Grundlage jeder modernen Überwachungstätigkeit dar.

Risikomatrix gilt dem **Ausmaß** eines möglichen Schadens und der **Wahrscheinlichkeit** des Eintretens eines Schadens

Eintrittswahrscheinlichkeit	Schadenausmaß			
	katastrophal	schwerwiegend	mittelmäßig	geringfügig
sehr wahrscheinlich	hoch	hoch	hoch	mittel
wahrscheinlich	hoch	hoch	mittel	gering
unwahrscheinlich	mittel	mittel	gering	vernachlässigbar
entfernt wahrscheinlich	gering	gering	vernachlässigbar	vernachlässigbar

Bewertung des Unfallpotentials ergibt sich aus der **Empfindlichkeit des Standortes** gegenüber Beeinträchtigungen und aus dem **potenziell möglichen Schaden** der durch den Baum verursacht werden könnte.



ÖNORM L 1122 Baumkontrolle und Baumpflege

1.08.2011 (ersetzt Fassung 2003), Neufassung in Vorbereitung



Hinweis: absolute Stand- und Bruchsicherheit ist nicht herstellbar

Verkehrssicherheitskontrollen

- › gehölz- und standortsbedingten Besonderheiten anzupassen
- › Kontrollbereich bei Baumbeständen: Bestandeshöhe + 5 m

Regelkontrolle

- › Fassung 2003: ... pro Jahr ist **anzustreben**
- › Entwurf 2011: ... pro Jahr ist **vorzusehen**
- › Fassung 2011: ... **in der Regel ist eine Kontrolle pro Jahr erforderlich**

ja?
nein?
... ein bisschen?

Nachkontrolle

- › nach jedem sicherheits- und baumrelevanten Ereignis (Witterung, Veränderungen im Baumumfeld, erhebliche Eingriffe in den Baum)
- › innerhalb eines angemessenen Zeitraumes
- › hat nicht den Umfang einer Regelkontrolle

besorgniserregende Symptome ► weiterführende Untersuchungen



FLL-Baumkontrollrichtlinien (2020, 2010, 2003)



- › **individuelles** Baumkontrollintervall (belaubt, unbelaubt)
- › Standort, Baumalter, Vorschäden
- › berechnete **Sicherheitserwartung** im Wurfbereich des Baumes

Zustand des Baumes	Reifephase		Alterungsphase	
	geringe Verkehrserwartung	hohe Verkehrserwartung	geringe Verkehrserwartung	hohe Verkehrserwartung
gesund, leicht geschädigt	3 Jahre	2 Jahre	2 Jahre	jährlich
stark geschädigt	jährlich	jährlich	jährlich	jährlich
Jungbäume	keine speziellen Kontrollen, Überprüfung im Rahmen der laufenden Jungbaumpflege			

Schlussfolgerungen

oekologen_ingenieure



- lebensnaher Zugang**
 - › für den Laien erkennbare Baumschäden und -gefahren
- Regelkontrolle sind abhängig von**
 - › berechtigter **Sicherheitserwartung** des Verkehrs und Gesundheitszustand des Baumes
- Kontrollintervalle**
 - › nicht generalisieren
 - › nur anlassbezogen festlegbar
- Zusatzkontrolle**
 - › nach extremen Witterungsereignissen
 - › Baumbeschädigungen (Grabungen, Anfahrtschäden)
- Dokumentation**
 - › Kontrolltätigkeiten sollen **dokumentiert und**
 - › anlassbezogen begründet werden



13.10.2021 | 37

Einladung zur Diskussion

oekologen_ingenieure

Neuerungen seit 2016
ZTV-Baumpflege 2017
FLL-Baumkontrollrichtlinie 2020
FLL-Gehölzwertrichtlinien 2021
Weiterentwicklung der Baumstatik
Neufassung des § 1319 ABGB?

5. Auflage?
Gefragt sind Erfahrungen, Ideen, Anregungen



13.10.2021 | 38



Der Baum im Nachbarrecht

Freude – Ärger – Risiko
Ein praktischer Ratgeber für alle Baubesitzer - und ihre Nachbarn.

Was ist eigentlich ein „Baum“, wann stellt er im „Wald“ und wann können Sie sich als „Besitzer“ oder aber „Nachbar“ eines Baumes betrachten? Was heißt es, **Besitzer** eines Baumes zu sein - welche Rechte und vor allem **Pflichten** ergeben sich für Sie daraus? Was bedeutet es dann, Verkehrssicherungspflichten zu haben, und wie weit geht die Haftung? Wie wird die Verkehrssicherheit von Bäumen richtig eingeschätzt? Und, wie bewerte ich meinen Baum im Schadensfall?

ISBN: 978-3-7083-1123-4
152 Seiten, broschiert, 4., aktualisierte Aufl., Sep 2016

Autoren
Peter Herberl
Gerald Känzlitz
Gerald Schlager

Und als **Nachbar** - wie können Sie sich wehren, wenn der Baum am Nachbargrund die Nutzung Ihres Grundstücks einschränkt? Wann ist das nach den örtlichen Verhältnissen gewöhnliche Maß überschritten, wann die örtliche Benutzung Ihres Grundstückes wesentlich oder gar unzumutbar beeinträchtigt?

Was ist zu tun, wenn mit dem Nachbarn „einfach nicht zu reden ist“ - was kann ich von einem Baumsachverständigen erwarten, was vom Gericht? Diese Fragen und viele mehr beantwortet der vorliegende Ratgeber.

Einladung zur Diskussion

oekologen_ingenieure

Neuerungen seit 2016
ZTV-Baumpflege 2017
FLL-Baumkontrollrichtlinie 2020
FLL-Gehölzwertrichtlinien 2021
Weiterentwicklung der Baumstatik
Neufassung des § 1319 ABGB?

5. Auflage?
Gefragt sind Erfahrungen, Ideen, Anregungen



Der Baum im Nachbarrecht

„Bsp. durch einen Baum“
§ 1319b

(1) Wird durch das Umratzen eines Baumes oder durch das Herabfallen von Ästen ein Mensch getötet oder ein solches Körper oder seiner Gesundheit verletzt oder eine Sache beschädigt, so hat der Halter des Baumes für den Ersatz des Schadens, wenn er dessen durch Vorkehrungsmaßnahmen erforderlichen Sorgfalt bei der Kontrolle, Pflege und Sicherung des Baumes verunsaucht hat.

(2) Die Sorgfaltspflichten des Baumhalters hängen insbesondere vom Standort und der damit verbundenen Gefahr, von der Art und dem Zustand des Baumes sowie von der Zumutbarkeit von Kontroll-, Pflege- und Sicherungsmaßnahmen ab. Im Allgemeinen genügt es, wenn ein Baum jährlich auf mögliche Gefahrenquellen untersucht wird. Besteht ein berechtigtes Interesse an einem möglichst naturbestimmten Zustand eines Baumes, wie etwa in Naturschutz- oder sonstigen Schutzgebieten oder bei einem Naturdenkmal, so ist das bei der Beurteilung der dem Baumhalter zumutbaren Maßnahmen angemessener zu berücksichtigen.

(3) Der Beweis, dass der Baumhalter die erforderliche Sorgfalt vernachlässigt hat, obliegt außerhalb vertraglicher Beziehungen dem Geschädigten.

ISBN: 978-3-7083-1123-4
152 Seiten, broschiert, 4., erweiterte Aufl., Sep 2016

Autoren
Peter Herberl
Gerald Känzlitz
Gerald Schlager



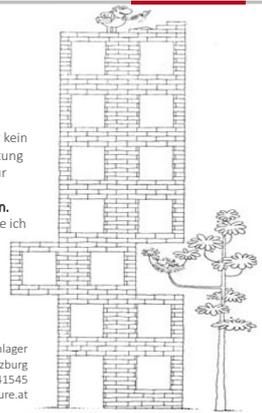
13.10.2021 | 39

© Die dargestellten Informationen haben den mündlichen Vortrag am 13.10.2021 unterstützt. Gültig ist insofern das gesprochene Wort. Die Foliensammlung stellt kein selbstständiges Dokument dar und ist weder zitierfähig, noch zur Weiterverbreitung bestimmt. Das Skript dient ausschließlich als Schulungsunterlage und ist nicht zur Weitergabe gedacht.

Auf die Urheberrechte des Austrian Standard Institute wird ausdrücklich verwiesen.
Falls Sie Informationen aus dieser Foliensammlung verwenden möchten, ersuche ich um Kontaktaufnahme.



13.10.2021 | 40



Dr. Gerald Schlager
Bruno-Walter-Straße 3, A-5020 Salzburg
Tel. +43 699 10641545
schlager@oekologen-ingenieure.at