



Das Verhältnis Mensch – Gehölz (Baum) ist ein individuelles. Die Spanne reicht von Ablehnung bis hin zu „inniger Zuneigung“. Mit immensem Kostenaufwand werden jährlich Gehölze gepflanzt, mit noch höherem Aufwand (bezogen auf ihre Lebensdauer) müssen sie danach gepflegt und erhalten werden, sonst gehen Funktionen unter.

Der Traum jeden zweiten Bürgers ist nach wie vor das Eigenheim mit Garten. Jene, die in Wohnungen leben, bevölkern in ihrer Freizeit die öffentlichen Grünanlagen. Der Immobilienmarkt wirbt mit Grün, Gesetze, Verordnungen und Erlässe regeln den Erhalt von Bäumen und Landschaften. Aber wie steht es um den Wert von Bäumen? Bewertungsanlässe können Teil- und Totalbeschädigungen infolge von Baumaßnahmen (Grabungsarbeiten, Stammverletzungen, Kronenbeschädigungen) und Verkehrsunfällen,

Grundstücksablösen (Verlust einer Hecke infolge Grundstücksabtretung), Wertminderungen durch notwendige Rücknahmen von Baumbestandteilen (Wurzelsbereich, Kronenrückschnitt) oder Immobilienschätzungen sein.

Wer bewertet?

Der Sachverständige handelt nach seinem Sachverstand, nach bestem Wissen und Gewissen. Sachverstand heißt Ausbildung, Erfahrung und laufende Fortbildung. Der Sachverständige haftet für seine Aussagen. Er bearbeitet Aufträge, ist aber kein Auftrags-

gutachter. 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!

Wertermittlung

Welche Grundlage ziehe ich für die Wertermittlung heran? Welche Bewertungsansätze bieten sich grundsätzlich an? 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 die besondere Vorliebe des Grundeigentümers, also ein emotiona-

ler Wertansatz (Liebhaberwert) entzieht sich einer objektiven Wertermittlung. In der Praxis werden bei Schadensbewertungen zumeist Baumschulkatalogpreise herangezogen. Diese Listenpreise bilden aber eine „Baumwertentwicklung“ ab, wie sie bewertungstechnisch nicht gegeben ist. So steigt der Verkaufspreis von Baumschulware pro Dimensionseinheit (gemessen in 5 cm Einheiten des Stammumfanges oder 50 cm der Baumhöhe) um jeweils etwa die Hälfte; dies würde einer jährlichen Wertsteigerung (Rendite) von 22 % entsprechen.

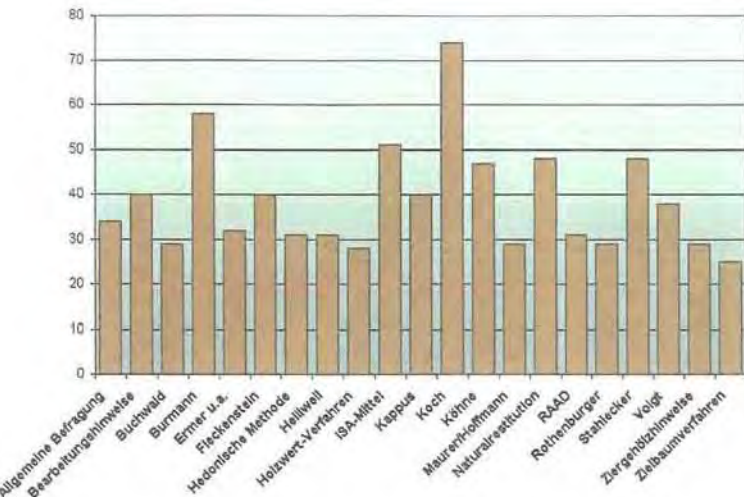
Eine indexangepasste Hochrechnung der ursprünglichen Investitionen (Gehölzkosten, Pflanzungskosten) wiederum würde die zwischenzeitlich angefallenen Pflegeaufwendungen unberücksichtigt lassen.

Die Rechtslage gibt einen gänzlich anderen Bewertungsansatz vor. Demnach gelten Bäume als unselbstständige Bestandteile des Grundstückes, auf dem sie stocken; diese unselbstständigen Bestandteile folgen dem sachrechtlichen Schicksal der Hauptsache. Bäume lassen sich also nicht rechtlich isoliert vom Grundstück betrachten. Gehölze sind 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 (Verkehrswert) des Grundstückes eingegriffen.

Gehölzwertermittlungsverfahren

Grundsätzlich ist der Sachverständige in der Wahl „seines“ Bewertungsverfahrens frei, solange er in nachvollziehbarer Form begründet, warum das von ihm herangezogene Verfahren im gegenständlichen Bewertungsfall zur Anwendung zu bringen ist.

Eine Methode oder ein Verfahren muss – will es sich in der Praxis bewähren – demnach auf vielerlei Akzeptanz stoßen. SCHULZ (2004) hat eine umfassende Analyse von 26 Gehölzbewertungsmodellen vorgenommen. Die Kriterien Rechtsprechung, An-



wendungsbereiche, methodische und taxatorische Komponenten, Gehölzbiologie, Praktikabilität werden in vierzig Aspekten (max. zwei Punkte pro Aspekt) einer Stärken- und Schwächenanalyse unterzogen; die maximal erreichbare Punkteanzahl betrug demnach 80 Punkte. Die höchste Bepunktung (74) entfiel auf die „Methode Koch“.

Die Koch-Methode

Diese Methode benennt sich nach dem Gartenbauingenieur Werner Koch (1927-1993), welcher im Jahr 1967 eine „Wertabschätzung und Entschädigung im Gartenbau“ veröffentlicht hat. Bereits 1970 erschien das heute in 3. Auflage fortgeführte Standardwerk „Aktualisierte Gehölzwerttabellen. Bäume und Sträucher an Grundstücksbestandteile an Straßen, in Parks und Gärten sowie in der freien Landschaft, einschließlich Obstgehölze“. Mit dem Urteil des Bundesgerichtshofes (BGH) zum „Berliner Kastanienbaum“ im Jahr 1975 ging diese Bewertungsmethode als „Methode Koch“ in die bundesdeutsche Rechtsprechung ein. Im gegenständlichen Gerichtsverfahren hat der BGH weder die Maximalforderung (Naturalrestitution) des geschädigten Baumeigentümers, noch das Minimalangebot des Schädigers (Ersatz des beschädigten Baumes in der örtlichen Pflanzgröße) akzeptiert, sondern eine Schadensbemessung nach den Herstellungskosten (bis zu Funktionserfüllung) für gerechtfertigt erachtet.

Anschaffungskosten

In Österreich datiert eine vergleichbare höchstgerichtliche Entscheidung (OGH 21.11.1989, GZ 15 Os 88/89): Bei Beschädigung von Bäumen ist jener Wert, den die nicht mehr reparablen Bäume zur Tatzeit hatten, maßgeblich. Der Wert errechnet sich aus den Anschaffungskosten zuzüglich von Zinsen für die Wiederherstellung und abzüglich von schon vorhandenen Beschädigungen.

Diese Gehölzbewertungsmethode ist ausschließlich auf Solitärgehölze außerhalb von forstlich genutzten Flächen (Wald) anwendbar. Auch Teilaspekte (Bewertungsparameter) dürfen nicht für die Schadensbewertung

von Waldbeständen angewendet werden.

Bewertungstechnischer Ansatz

Wo liegt der bewertungstechnische Ansatz nach der Methode Koch? Das Gehölz stellt einen wertbildenden Bestandteil des Grundstückes dar. Es beeinflusst dessen Verkehrswert. Die Methode Koch folgt dem Sachwertverfahren. Das Gehölz wird bewertungstechnisch nicht als losgelöstes Individuum aufgefasst, sondern in seiner spezifischen Funktion als Teil des örtlichen Grundstückes gesehen. Beim Sachwertverfahren 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 sind hierbei ohne Belang; gehen somit nicht in die Bewertung ein.

Berücksichtigung der Funktionsbezogenheit

Sind die Kosten, die bei der Pflanzung einer gleichen

Gehölzgröße (Naturalrestitution) entstehen unverhältnismäßig, so werden jene Kosten zugrunde gelegt, die bei der Pflanzung einer üblichen, angemessenen Größe entstehen würden. Zudem ist die erforderliche Herstellungszeit, die das gewählte Gehölz bis zu seiner Funktionserfüllung benötigt, in die Wertermittlung einzubeziehen. Der so errechnete Herstellungswert gilt für eine einwandfrei gelungene Pflanzung, alle tatsächlich gegebenen Wertminderungen z. B. wegen Alters- oder sonstiger Mängel, sind davon in Abzug zu bringen. Die Besonderheit dieser Gehölzbewertung liegt in der Funktionsbezogenheit und umfassenden Berücksichtigung von Vorschäden, wie sie zum Bewertungsstichtag bereits bestanden haben. Dies gilt sowohl für standräumliche Probleme (Dichtstand), wie auch alten Beschädigungen im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich. Zudem gehen das aktuelle Gehölzalter und die potenziell erwartende Reststandzeit indirekt über die Berechnung der Alterswertminderung in die Bemessung ein.

DI Dr. Gerald Schlager
Ökologen+Ingenieure KEG

Teil II (Bewertungsparameter, Richtwerttabellen, Softwareprogramme, Literatur) folgt in der nächsten Ausgabe.





Das Verhältnis Mensch – Gehölz (Baum) ist ein individuelles. Die Spanne reicht von Ablehnung bis hin zu „inniger Zuneigung“. Mit immensem Kostenaufwand werden jährlich Gehölze gepflanzt, mit noch höherem Aufwand (bezogen auf ihre Lebensdauer) müssen sie danach gepflegt und erhalten werden, sonst gehen Funktionen unter.

Teil II

Nach der Methode Koch bestimmt sich der Wert eines Gehölzes durch die Kosten, die ein verständiger Eigentümer fallspezifisch nach der Gehölzfunktion ausgeben würde, um einen solchen Baum zu bauen. Entscheidend für die exakte Gehölzwertermittlung ist die gutachtlich richtige Beurteilung der Funktion. Für die Funktionsprüfung ist die örtliche Bedeutung des Baumes zu ermitteln. Aus dieser Gehölzfunktion leitet sich das technische 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 zen-

trale 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 den tatsächlichen Verhältnissen zu orientieren. Hierbei ist es nicht maßgeblich, in welcher Größe das zu taxierende Gehölz seinerzeit gepflanzt wurde; die ursprüngliche Pflanzgröße ist immer in Bezug auf die aktuelle Gehölzfunktion zu hinterfragen. Die sachverständige Festlegung der Ausgangsgröße folgt der funktionsbezogenen Analyse, wobei jedoch die (wahrscheinliche) subjektive Entscheidung des geschädigten Grundeigentümers mit zu berücksichtigen ist. Dieser Ansatz ist nicht gänzlich unproblematisch, da der in der Fachliteratur formulierte Grundsatz „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 des Geschädigten (bzw. Bereitschaft in gartengestalterische Maßnahme zu investieren) zu unterschiedlichen Bemessungen führen muss.

Neupflanzung

Der Gehölzpreis ergibt sich aus den zum Bewertungsstichtag gültigen Pflanzenkatalogpreisen (inkl. USt.) österreichischer Baumschulen und Gartenbaubetriebe. Bei größeren Pflanzgrößen und höherer Stückzahl ist der branchenüblich gewährte Preisnachlass zu berücksichtigen und in Abzug zu bringen; Sonderangebote oder überzogene Preise sind jedoch auszuschneiden. Die Kosten (Setzkosten) umfassen die tatsächlichen Aufwendungen für die Pflanzenanlieferung und die fachgerechte Verpflanzung. Sie richten sich nach Transportstrecke, Größe des zu verpflanzenden Gehölzes, Besonderheiten des Standortes und Anzahl der zu pflanzenden Gehölze (Rationali-

sierungseffekte). Pflanzungskosten sind deshalb immer individuell zu ermitteln; Richtwerte müssen entsprechend den örtlichen Verhältnissen adaptiert werden.

Anwachsphase

Die Anwachsphase des neu gepflanzten Gehölzes umfasst in der Regel drei Jahre, bei besonders erschwerenden Umständen (innerstädtische Standorte, große Pflanzgröße) kann diese sich um ein bis zwei weitere Jahre erhöhen, bei landwirtschaftlichen Standorten auf zwei Jahre verkürzen. Diese Kosten umfassen den notwendigen Pflegeaufwand, um das neue gepflanzte Gehölz gesichert anwachsen zu lassen und ergeben sich aus den örtlichen Anwuchsbedingungen (Bodenverhältnisse, technische Schwierigkeiten bei der Pflanzung, notwendige Erstpflegemaßnahmen).

Anwachsrisiko

Trotz aller Sorgfalt ist die Neupflanzung heikel, insbesondere bei sehr geringen und überdurchschnittlichen Gehölzgrößen mit einem Anwachsrisiko, welches zudem mit ungünstigen Standortverhältnissen (beengte Entwicklungsmöglichkeiten) Schwierigkeiten ergeben kann. 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 abgestorbene Gehölz kostenlos ersetzt.

Weitere Herstellungskosten

Die Herstellungszeit stellt jenen Zeitraum dar, welche das angewachsene Gehölz benötigt um seine örtliche, ihm zugedachte und sinnvolle Funktion voll erfüllen zu können. 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 Anwachsphase und des dann noch erforderlichen Herstellungszeitraumes aus. Die für die Funktionsherstellung erforderliche Herstellungszeit liegt damit in der Regel unter dem tatsächlichen Alter des beschädigten Baumes bzw. unter dem Kronenvolumen zum Zeitpunkt des Schadenseintrittes.

Aufzinsung der Investitionen

Alle beim „Neubau“ des Gehölzes anfallenden Kosten sind aufzuzinsen. Die Wahl des Kapitalisierungszinsfußes (derzeit 4 %) stellt eine finanzmathematische Frage dar und steht damit in einer ständigen – letztlich nie zufriedenstellend auflösbaren – 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 „Neubaukosten“ sind am Ende alle Fehler und Mängel (Vorschäden) in Abzug zu bringen. Wertminderungsfaktoren stellen insbesondere Standortbeeinträchtigungen (eingeschränkter Wurzelraum, Kronenentwicklungsmöglichkeiten), die bisherige individuelle Gehölzentwicklung (Wachstum, Pflege) und eventuelle, zum Bewertungsstichtag bereits vorhandene Gehölzbeschädigungen dar.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung berücksichtigt im Sachwertverfahren die Tatsache, dass ein zu bewertendes Objekt den Zeitpunkt der Herstellung überschritten hat; es ist dadurch im betriebswirtschaftlichen Sinne gealtert. Es gilt somit, bewertungstechnisch einen eventuellen Vorteil aus „neu für alt“ auszugleichen.

Schadensbewertung

Wenn es sich bei den Gehölzbeschädigungen um nicht nachhaltig sanierbare Verletzungen han-



delt, also eine Funktionseinbuße bzw. ein Dauerschaden gegeben ist, liegt eine Grundstückswertminderung vor. In der Bewertung der Baumbeschädigung sind neben den Kosten der Sofortbehandlung (Wundsanierung, Düngemaßnahmen), die Kosten der Nachbehandlung und Kontrollen (Nachsorge), 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 mehr als 50 % der Kronenmasse bzw. von mehr als 40 % im Wurzelraum ein. Bei Stammbeschädigungen (Zerstörung von Wasserleitungsbahnen) gilt es, die Auswirkungen auf die Baumkrone sachverständig zu erheben. Die Schadensbemessung ergibt sich aus der Verletzungsbedingt notwendigen Rücknahme des Kronenvolumens (Kronenausgleichsschnitt). Diese Richtsätze sind auf Grund holzbiologischer Erkenntnisse zudem auf den Zeitpunkt der Gehölzbeschädigung zu prüfen. Schadenseintritte in der vegetationsfreien Zeit (Oktober bis Februar) machen eine 10%ige Anhebung der Tabellenwerte, in der Vegetationszeit (April bis August) eine Verminderung um 10 % erforderlich.



Die Ermittlung der Ausgangsgröße (Pflanzgröße) ist die zentrale sachverständige Fragestellung; ihre Festlegung bildet die Preisbasis der weiteren Wertberechnung

Ein technischer Totalschaden liegt auch dann vor, wenn der Grundstückseigentümer trotz dieser Beschädigungen eine Baumsanierung versucht bzw. 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, 3. Auflage-Auszug) und HÖTZELHUND (2001, 3. Auflage) haben dieses Regelwerk in seiner Grundkonzeption fortgeführt. Weiters hat BRELOER vereinfachte Gehölzwerttabellen (1990, 1995, 2002) publiziert, die auf einen Durchschnittsstandort abstellen. Diese Tabellen richten sich vorwiegend an den Grundeigentümer als Orientierungshilfe für eine Schadensbemessung(-forderung). Stand der Bewertungstechnik ist „Richtlinie zur sachgerechten Wertermittlung von Schutz- und Gestaltungsgrün, Baumschulpflanzen und Dauerkulturen, Teil A: Schutz- und Gestaltungsgrün“ des bundesdeutschen Experten-

gremiums der FLL (2002), die sich von den Koch'schen Tabellen durch eine starke Berücksichtigung des Pflanzungsstandortes (kein, teilweiser, voller Bodenaustausch bei Neupflanzungen), der gesonderten Ausweisung der Transport- und Fahrtkosten (Fahrtkostenpauschale) und durch gestaffelte Herstellungskosten (10 Jahresabstufung) unterscheidet. Tabellenwerte können jedoch nur Richtwerte liefern; sachverständige Bewertungen haben auf die lokalen Bewertungsrahmenbedingungen abzustellen. Richtwerte können nicht die Eigenverantwortlichkeit des anwendenden 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 Herstellungszeitraum, Pflegemaßnahmen, Wertminderungsfaktoren) nicht eine individuelle Würdigung erfahren. Somit dienen diese Richtwerte vornehmlich einer grundsätzlichen Orientierung für das Wertband des zu beurteilenden Gehölzes, also dem bewertungstechnischen Rahmen in dem sich die individuelle Wertermittlung finden wird müssen.

DI Dr. Gerald Schlager
Ökologen+Ingenieure KEG ■